

## Värdebedömning

Trelleborg Lavetten 43



## Uppdragsbeskrivning

### Syfte

Ta fram ett marknadsvärde för fastigheten Trelleborg Lavetten 43.

### Uppdragsgivare

Trelleborgs kommun genom mark- och exploateringsingenjör Emy Olofsson.

### Lagfaren ägare

Marken ägs idag av Ingrid Lisbet Anita Andersson (1/2) och Bertil Lennart Andersson (1/2).

### Värdetidpunkt

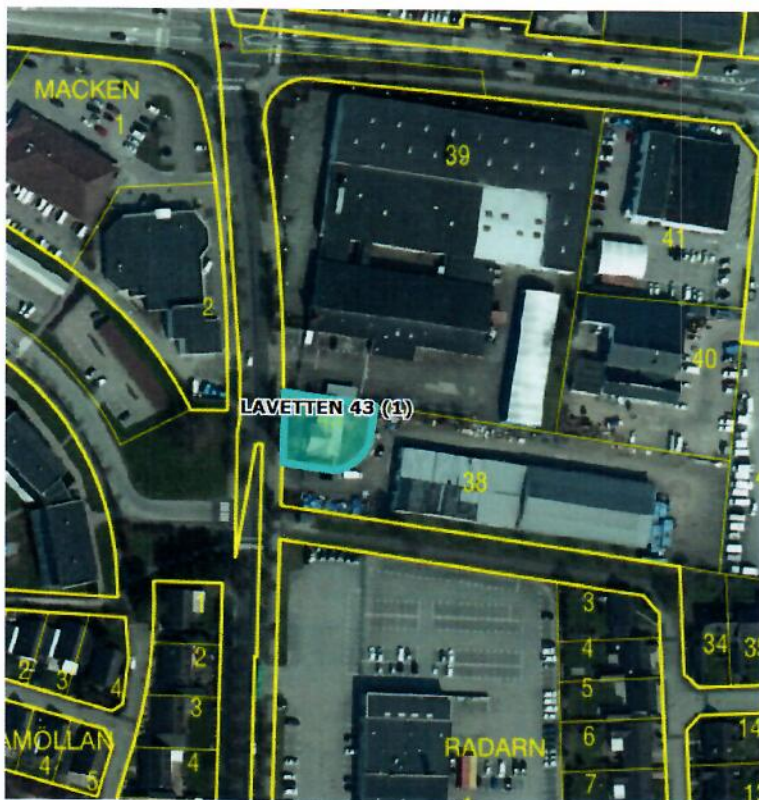
Värdetidpunkt är 2019-09-06.

### Underlag

- Utdrag från fastighets- och fastighetstaxeringsregistret
- Ortsprismaterial
- Besiktning av fastigheten 2019-09-04.

## Beskrivning av objektet

Trelleborgs kommun är intresserade av att köpa fastigheten Lavetten 43. Fastigheten ligger i västra Trelleborg och är belägen vid ett industriområde. Trelleborgs kommun har förvärvat flera fastigheter i intilliggande område och värderingsobjektet är intressant att förvärva inför framtida exploatering av området.



Ortofoto Lavetten 43

Fastigheten är 735 kvm stor. På fastigheten finns ett enfamiljshus i 1 plan med hel källare. Infart till fastigheten sker från Tommarpsvägen över fastigheten Lavetten 38. Ett servitut finns till förmån för Lavetten 43 att använda infartsvägen. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### **Bostadsbyggnad**

Bostadsbyggnaden är uppförd 1966. Boytan uppgår enligt taxering till 114 kvm. Utöver taxerad boyta finns en inredd hel källare.

Hustyp:	1-plan friliggande med hel källare.
Grundläggning:	Murad och gjuten källargrund
Stomme:	Tegel
Fasadmaterial:	Tegel
Yttertak:	Tegelpannor
Uppvärmningssystem:	Vattenburen värme, gaspanna. Braskamin i källarutrymme.
Rumsbeskrivning:	Plan 1: Hall, vardagsrum med avdelad matsal, sovrum, kök, badrum och toalett. Källarplan: Allrum, kontor, förråd. Toalett, duschutrymme och tvättstuga.
Kök:	Köket är renoverat kring år 2000.
Sanitet:	Alla husets badrum är renoverade runt år 2000. Badrummen är helkaklade.
Övrigt:	Huset är byggt med gedigna och påkostade material. Innerdörrar och innertak är av teak. Parkettgolv i vardagsrum och matsal. Klinkergolv i hall och kök. Klinkergolv med golvvärme i källarutrymmet.
Underhåll:	Underhållet är genomgående godtagbart och inga uppenbara fel kunde konstateras. Rent allmän skulle ytskikt etc. såväl inne som ute, kunna behöva en uppdatering.

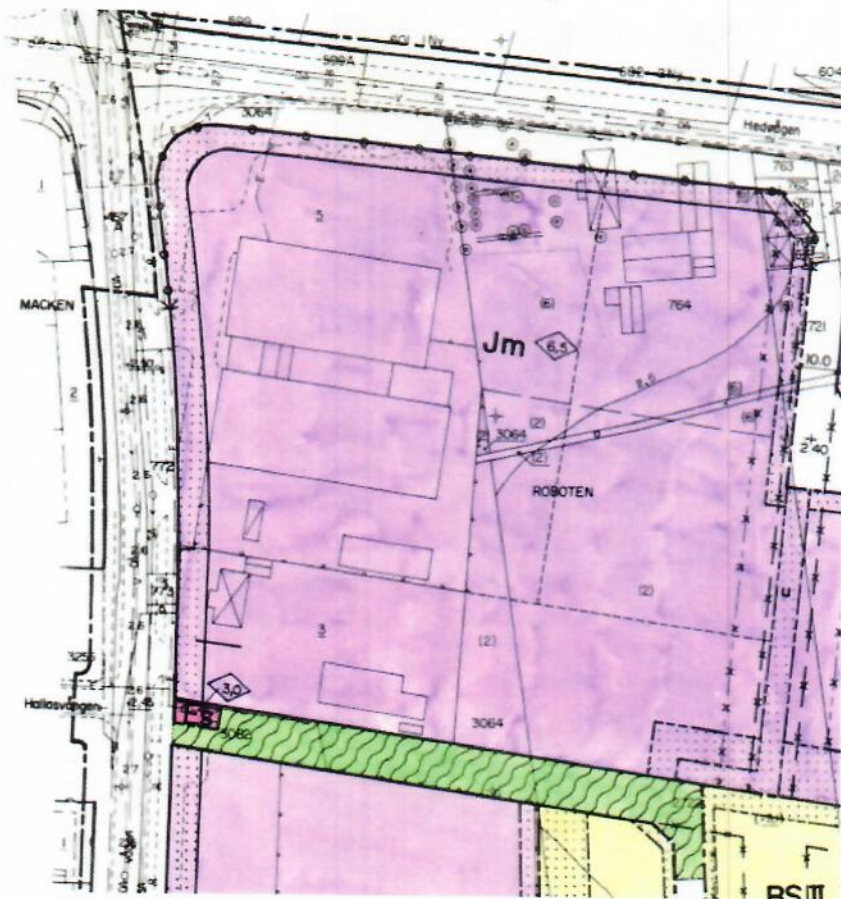
### **Uthusbyggnader och trädgård**

På fastigheten finns även ett isolerat förråd på ca 50-60 kvm. Trädgården består av gräsmatta, planteringar, häck och hårdgjorda ytor. Trädgården är uppväxt och välskött.

På husets västra sida finns ett tillbyggt uterum. På den östra sidan finns en terrass anlagd 2019.

### **Planförhållanden**

Det aktuella området är i stadsplan, upprättad 1982-06-02, planlagt för småindustri. Enligt planbeskrivningen får bostäder anordnas inom område för småindustri i den utsträckning som fodras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området. Bostadshuset på Lavetten 43 är byggt 1966 så det fanns där redan när nuvarande stadsplan upprättades. Enligt planbeskrivningen är bebyggelsen hänförlig till befintlig småindustri.



Urklipp ur stadsplan, upprättad 1983-06-02.

## Värdering

För att bedöma marknadsvärdet används i första hand ortsprismetoden. Med ortsprismetoden menas att värderingsobjektet jämförs med försäljningar av liknande objekt. Köpeskillingarna kan sedan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till t.ex. areal eller taxeringsvärde.

## Småhusfastighet

En sökning har gjorts i Real Estate på alla sålda bebyggda småhusfastigheter i Trelleborgs kommun under det senaste året. För att undvika extremköp har sökkriteriet på K/T begränsats till värden mellan 0,7 och 3,0. Resultatet av sökningen visar på ett genomsnittligt K/T på 1,65 och ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 23 730 kronor.

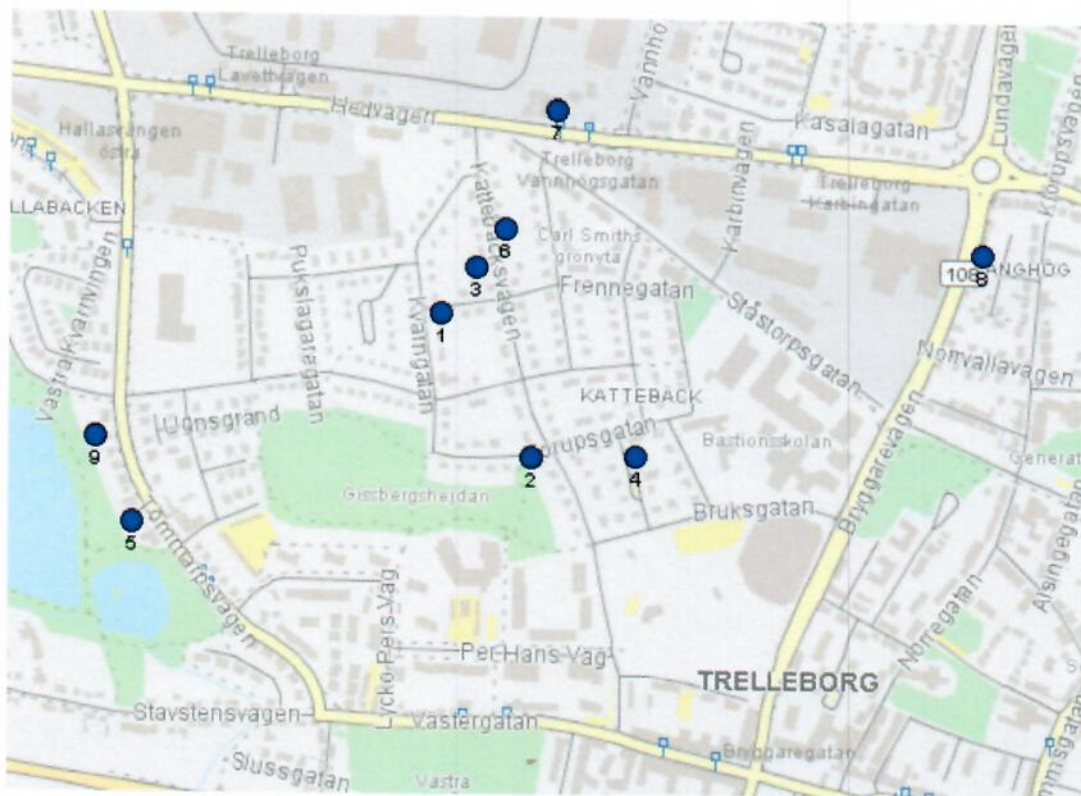
Begränsas sökområdet så att det enbart innefattar friliggande bostäder inom värdeområde 1287020 (Trelleborgs tätort), med värde år 1950-1980 och med en boyta på 90-130 kvm fås ett genomsnittligt K/T på 1,58 och ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 24 927 kronor.

Detta innebär applicerat på värderingsobjektet:

$$1\,827\,000 \times 1,58 = 2\,886\,660 \text{ kr}$$

$$114 \times 24\,927 = 2\,841\,678 \text{ kr}$$

Begränsas sökningen ytterligare till värderingsobjektet närområde så har de senaste 5 åren nedanstående fastigheter med friliggande bostadshus sålts:



Fastighet	Adress	Köpedatum	Areal	Boarea	Köpeskilling	Uppräknad köpeskilling	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeår	Standardpoäng
1 KANONEN 1	Kvarngatan 46	2018-08-01	699	120	3 040 000	3 283 200	27 360	1,51	699	1957	27
2 PILBÅGEN 1	Torupsgatan 11	2018-07-06	690	130	2 180 000	2 354 400	18 111	1,42	690	1956	25
3 SVARDET 5	Kattebäcksvägen 23	2018-04-27	636	115	3 550 000	3 905 000	33 957	1,81	636	1960	42
4 BAJONETTEN 3	Fågelsången 8	2018-03-23	501	114	2 910 000	3 201 000	28 079	1,61	501	1965	32
5 FLANINGEN 2	Tommarpsvägen 33	2018-03-23	705	108	3 000 000	3 300 000	30 556	1,66	705	1954	26
6 LANSEN 15	Kattebäcksvägen 26	2017-11-30	674	126	2 625 000	2 887 500	22 917	1,59	674	1966	27
7 SNICKERIET 3	Hedvägen 174	2017-08-03	617	108	1 600 000	1 760 000	16 296	1,21	617	1958	27
8 MORMORSHEJDAN 64	Bryggaregatan 86	2015-11-30	492	105	1 750 000	2 012 500	19 167	1,41	492	1957	28
9 FLANINGEN 9	Tommarpsvägen 47	2015-09-24	825	120	1 675 000	1 926 250	16 052	1,07	825	1954	29

Medel:

2 481 111

23 610 1,48

Då flera av dessa köp är gjorda några år bak i tiden har köpen räknats upp med stöd av köpeskillingsstatistik för att få räkna upp köpesumman från köpetidpunkten till idag. Nyckeltal har sedan beräknats utifrån den uppräknade köpeskillingen.

Detta innebär applicerat på värderingsobjektet:

$$1\,827\,000 \times 1,48 = 2\,703\,960 \text{ kr}$$

$$114 \times 23\,610 = 2\,691\,540 \text{ kr}$$

### Industrimark

Området är planlagt för småindustri. Vid ett köp av fastigheten kommer bostadshuset att rivas och marken användas som industrimark. Industrimark det här området i Trelleborgs kommun bedöms ha ett värde på ca 500-1000 kr/kvm. Dvs. värdet på industrimarken är lägre än vad fastigheten är värd som en bebyggd småhusfastighet.

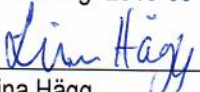
## Samlad marknadsvärdesbedömning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Mot bakgrund av vad som har redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet på fastigheten Lavetten 43 uppgå till:

2 750 000 kronor

Två miljoner sjuhundrafemtiotusen kronor

Trelleborg 2019-09-09

  
Lina Hägg

### Bilagor:

- Allmänna villkor för värdeutlåtande