
FASTIGHETSVÄRDERING

När du som fastighetsägare beslutar dig för att göra en värdering av din fastighet meddelar du någon av kontaktpersonerna hos Boliden varpå de kontaktar Värderings Institutet. Värderings Institutet avtalar en tid för värdering med fastighetsägaren. När värderingen är färdig får Boliden och du som fastighetsägare värdeutlåtandet med all information.

Nedan följer information om hur värderingen går till och vilka metoder som värderingsinstitutet använder för att räkna om de permanenta bostäderna som ”nära tätort”.

I och med att Bolidens gruvverksamhet bedöms ha påverkat prisbildningen i det direkta närområdet Liikavaara och Sakajärvi görs ett större urval av ortsprismaterial.

Ortsprisjämförelsen sker med statistikunderlag för närområden kring centrala Gällivare. Försäljningar i områdena Koskullskulle och Mellanområdet och dess marknadsprinsnivå nyttjas som jämförelseobjekt för aktuell by och värderingsobjektets karaktär analyseras mot jämförelseunderlagen.

Försäljningar lagfarna under det senaste året har analyserats och en översikt över det studerade materialet presenteras nedan. Försäljningarna har analyserats utifrån marknadsnivå på pris, kr/m² BOA (bostadsarea) och K/T (köpeskillingen i relation till taxeringsvärdet). Påverkan från övriga parametrar såsom biareor (BIA), värdeår, tomtens storlek, objektets standardpoäng och läget på orten har analyserats och sammanfattas nedan.

För att relatera ortspriset mellan områdena och erhålla ett pris för objekten i Liikavaara och Sakajärvi skapas en översättning till en normaliserad marknad och/eller marknadsmässig situation i samband med inlösesituationen. Försäljningar har dels studerats individuellt och dels systematiserats för att kunna se värdepåverkande faktorer, genomsnittspriser och medianpris. Systematiseringen presenteras i form av en statistiköversikt och en presentation av median -och genomsnittsobjektet i försäljningarna som gjorts. Gjorda affärer har vidare studerats med avseende på ålder, storlek, standard, tomtstorlek mm i relation till försäljningspris och de samband som konstaterats presenteras översiktligt i texten.

Utifrån denna översättning av marknaden från de olika områdena görs en bedömning av ett marknadsvärde/sannolikt pris för ett normalobjekt i ovan nämnda byar. Sedan används denna marknadsnivå till en värdebedömning för objektet, som om det hade varit placerat i jämförelseområdena, utifrån de specifika värdepåverkande faktorer såsom storlek, ålder, standard och skick, läge och övriga särskilda värdepåverkande faktorer som råder för värderingsobjektet i jämförelse med normobjektet. Detta har sedan verifierats mot köp på de olika områdena för objekt av liknande ålder och storlek. Hänsyn tas sedan till prisutvecklingen mellan överlåtelse- och värderingstidpunkten.

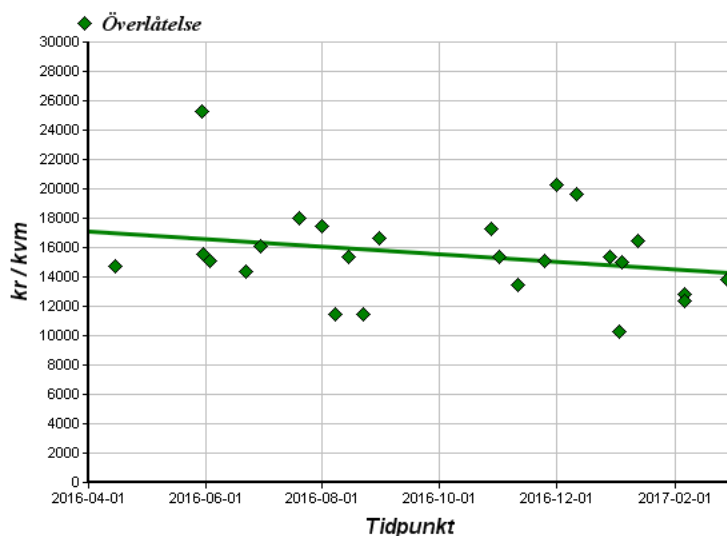
Prisstatistik

2018-04-09

Statistik över sålda småhusfastigheter per område presenteras nedan, generellt urvalskriterie är april 2016—april 2017, boarea om minst 1 m² och köpesumma minst 1 kr, K/T över 0,5.

Mellanområdet:

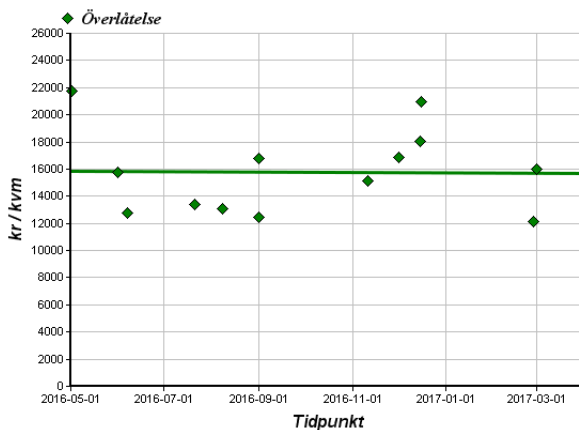
Linjär regression (kr/kvm)



| | Medel | Median | Undre kv | Övre kv |
|-------------------|---------|---------|----------|---------|
| Köpesumma / Boyta | 15545,0 | 15328,0 | 13639,5 | 16957,0 |
| Köpesumma kkr | 2048,0 | 1970,0 | 1825,0 | 2312,5 |

Koskullskulle:

Linjär regression (kr/kvm)



| | Medel | Median | Undre kv | Övre kv |
|-------------------|---------|---------|----------|---------|
| Köpesumma / Boyta | 15780,0 | 15753,0 | 12934,0 | 17443,5 |
| Köpesumma kkr | 1543,0 | 1480,0 | 1420,0 | 1650,0 |

Byggnadsåren är från 1953 till 1982, medeltal för nybyggnadsår är 1963 och medianåret 1962. Medeltalet för boyta är 102 m² och medianyta är 96 m².

Prisstatistik Koskullskulle, källa UC Bostadsvärdering

De dyraste per kvadratmeter är i Koskullskulle snarare äldre objekt, huvudsakligen från 50-talet, tre av fyra speciellt dyra objekt har höga

2018-04-09

standardpoäng. Alla de dyra objekten har större tomtarea än genomsnittet samt att tre har mindre boyta än 85 m².

Sammanställning jämförelseområdena:

I Mellanområdet är villorna nyare och har större bostadsarea, i Koskullskulle finns huvudsakligen äldre bebyggelse och mindre objekt. Objekten är dyrare i Mellanområdet än i Koskullskulle. Alla i jämförelsematerialet är taxerade som permanentbostäder.

Utifrån materialet kan noteras att objekt med större boarea generellt har lägre kvadratmeterpriser och mycket små objekt högre kvadratmeterpriser.

Tomtstorleken kan ha betydelse för slutpriset. Objekt byggda under 80-talet och framåt har generellt ett högre pris än äldre objekt på Mellanområdet, däremot objekt på 50-talet stipulerar ett högre pris i Koskullskulle. Standarden påverkar slutpriset. Taxerade biareor finns med i informationen till ortsprismaterialet men ej fristående areor såsom garage, uthus etc. Detta gör att för objekt med stora fristående byggnader/sidobyggnader av god kvalitet blir priserna statistiskt högre per m². Medelvärde för biarea i jämförelsematerialet är ca 55 m².

Utifrån gjorda affärer bedöms en normobjektet vara uppfört på 60-80 talet, ha en storlek inom intervallet 100-130 m² och biutor på ca 40-60 m² ej inkluderat övrigt fristående ytor såsom bodar, stall etc.

Enligt Mäklarstatistik har prisutvecklingen för senaste året varit positiv. För Norrbotten som helhet är den 9,2 % senaste året. För tiden mellan att de affärer som studerats gjordes (0-1 år tillbaka) och värdetidpunkten görs en uppräknig av grundvärdet med 4,6 % i linje med Norrbotten som helhet.

K/T-talen bedöms mindre relevanta som mätetal eftersom taxeringsvärdet inte kan säkerställas vara utan påverkan från gruvornas expansion. Ingen ytterligare presentation eller justering av dessa görs. Individuella justeringar utöver den marknadsinventering som generellt gjorts ovan görs för värderingsobjektet specifikt. Justering sker beroende på standard, ålder, skick, uppvärmningssätt och tomtläge samt ev andra mervärden eller brister.

Exempeltabell för objektsbedömning

| Bedömning av objekt | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----------------------|------------------|---|---|---|---|---|
| TOMTEN | Läge i området | | X | | | |
| BYGGNADEN BOSTADEN | Materialstandard | | | X | | |
| | Modernitet | | | X | | |
| | Standard | | | X | | |
| UNDERHÅLL | Skick | | | X | | |
| | Utvändigt | | | | X | |
| | Invändigt | | | X | | |
| OBJEKTET | Helhetsintryck | | | X | | |

1=undermålig, 2=försvarlig, 3=normal, 4=god, 5= mycket god