

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Sigtuna

Fastighetsbeteckning

Stora Söderby 2:38

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på huvudsakligt gårdscentra. Gulmålad huvudbyggnad med vita detaljer och trädgård av gräsmatta, träd och buskar. Rödmålad ladugård med vita detaljer ses i bakgrunden.

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

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Sigtuna Stora Söderby 2:38	Lagfaren ägare	F-825-25-01
Objektets adress	Stora Söderby 535-537 195 93 Märsta	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-28

Allmän Beskrivning	
Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1909 i 1 1/2 plan 110 kvm Boarea, 12 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 6 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 4 000 kvm fördelat på en tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 16 km från Märsta centrum, 16 km från Arlanda och 5 mil från Stockholm, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog och lantbruk. Förskola, skola, hälsocentral och service finns i Märsta ca 16 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Stockholm.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	2st. ekonomibyggnader totalt 575 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 2st. övriga byggnader totalt 160 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 6 5957 kvm areal varav 6 5957 kvm landareal (enligt Metria). 6,6 ha fördelat på 5 ha betesmark, 1,6 ha övrig mark (enligt analys).
Övrigt	Underkänd avloppsanläggning, enligt miljö- och hälsoskyddsenheten Sigtuna kommun. Vidare kontakt med kommunen rekommenderas

Marknadsvärde	
Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till	
3 100 000 kronor	
Bedömt värdeintervall 2 900 000 – 3 300 000 kronor	
Kr/kvm areal	47
Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,72

Gävle 2025-05-08

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Bilaga 3 Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt 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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och 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. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i närvaro av fastighetsägaren och personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Vinden kunde ej beträdas.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Borrard brunn, enligt fastighetsägaren. Ej verifierat.
Avlopp	Enskilt avlopp. Slamavskiljare. Efterföljande rening har ej hittats. Underkänd avloppsanläggning, enligt miljö- och hälsoskyddsenheten Sigtuna kommun. Vidare kontakt med kommunen rekommenderas.
Bredband (fiber)	Ja
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 6 5957 kvm areal varav 6 5957 kvm landareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 6,6 ha fördelat på följande ägoslag:

	Betesmark: 5 ha Övrig mark: 1,6 ha
--	---------------------------------------

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad

Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund Trä Träpanel 3-glas. Ålder ej känt. Vita Betongpannor Vattenburen via radiatorer. Bergvärmepump ej fungerande Öppen spis (eldningsförbud) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, tvättstuga, kök, matsal, vardagsrum och sovrum. Våning 1 trappa med allrum, 2st. rum och badrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Utan matplats. Äldre. Gröna skåpluckor. Induktionshäll (Bosch), fläkt (märke ej känt), kyl/frys (Samsung), diskmaskin (Bosch), ugn (Bosch) och mikro (exbo)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre badrum i eftersatt underhåll. Sprickor i plastmatta. Vägg med kakel. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och badkar
Tvättstuga	Utrustning	TM (Electrolux)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta Tapet/målade Målat
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Fasad, yttertak och ytskikt i äldre skick/eftersatt underhåll. Värmepump ej fungerande. Badrum i underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad Djurstall/Maskinhall		Ladugård, byggnadsår före 1980 med en total BYA på 375 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjats ej idag. Har tidigare använts som maskinhall och djurstall för hästar, 4st. boxar. Byggnadens skick är äldre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning med saknas. Anslutningar saknas. Godkänd gödselhantering/ventilation saknas.
Ekonomibyggnad Magasin		Maskinhall, byggnadsår före 1980 med en total BYA på 200 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Gästhus	Byggnadsår okänt med en total BYA på 80 kvm, enligt okulärbesiktning. Stomme av trä på krypgrund med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.
Uthus	Byggnadsår okänt med en total BYA på 80 kvm, enligt okulärbesiktning, enligt okulärbesiktning. Stomme av trä på krypgrund med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.

Beskrivning - Betesmark

Beskrivning	Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	5 ha i ett skifte. Betesmarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal saknas

Beskrivning – Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av mindre trädområden, gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 1,6 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	4 333 000 kr därav byggnadsvärde 1 688 000 kr därav markvärde 1 760 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 1st pantbrevsinteckningar om totalt 3 300 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 0191-07/52.1, Ändamål: Väg, förmån
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 besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Lunda socken, Sigtuna kommun. Denna församling räknas ej som glesbygdsområde. För privatperson krävs förvärvstillstånd ej inför köp. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2023 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2023 har under de senaste fem åren har priset ökat med 35 % i medel för riket som helhet motsvarande 181 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 3 där Sigtuna kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 44 % vilket motsvarar ett medelpris på 200 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område Svealands slättbygder på 48 000 kr/ha.

Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra. Betesmarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Arealen uppgår till 5 ha. (60 000 kr/ha x 5 ha).

Marknadsvärde betesmark: 300 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 1,6 ha. (30 000 kr/ha x 1,6 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 48 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten med en reduceringsfaktor 50 %. Vi bedömer att lönsamheten är låg för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 80 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre/normal/god moderniseringsgrad och vara rationell.

Djurstall/maskinhall

Bedömt marknadsvärde: $(375 \text{ kvm} \times 3\,000 \text{ kr}) \times 40 \% (\text{ålder}) \times 60 \% (\text{lönsamhet}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 216 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 216 000 kr

Kr/kvm: 576

Magasin

Bedömt marknadsvärde: $(200 \text{ kvm} \times 2\,000 \text{ kr}) \times 30 \% (\text{ålder}) \times 50 \% (\text{lönsamhet}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 48 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 48 000 kr

Kr/kvm: 240

Övriga byggnader totalt 2st. byggnader

Bedömt marknadsvärde: $(160 \text{ kvm} \times 3\,500 \text{ kr}) \times 30 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 134 \text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 134 000 kr

Kr/kvm: 838

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 398 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet i östra delen av Sigtuna under perioden 2022-05-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220, boarea mellan 70 och 150 kvm samt standardpoäng upp till 30. Ej strandnära. Sökningen genererade 8 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 32 272 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,48. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Standardp.	Byggår	Tomtareal	Kvmpris	K/T	Värdeår	Taxår	Typkod
SIGTUNA	GÅDERSTA 6:8	Skepptuna Borgen 271	2025-02-28	96	11	28	1920	2 467	19 010	0,72	1935	2024	220
SIGTUNA	ÄSPESTA 5:2	Äspesta 684	2024-08-15	114	60	30	1984	3 124	27 412	1,20	1986	2021	220
SIGTUNA	BUSKGÅRDEN 1:1	Skepptuna Kyrkby 233	2024-06-03	90	90	27	1961	2 172	36 944	1,65	1961	2021	220
SIGTUNA	KIMSTA 5:10	Kimstalund 372	2024-02-12	144		30	1989	1 338	23 958	1,30	1989	2021	220
SIGTUNA	TROSTA 2:11	Trosta 151	2023-11-17	124	167	28	1964	3 003	30 645	1,56	1964	2021	220
SIGTUNA	STORA SÖDERBY 2:41	Stora Söderby 505	2023-08-11	77	16	23	1909	1 039	25 974	1,31	1929	2021	220
SIGTUNA	LILLA SÖDERBY 1:12	Söderbytorpsvägen 113	2023-05-02	88	87	29	1962	2 615	55 681	2,30	1962	2021	220
SIGTUNA	STORA SÖDERBY 1:13	Stora Söderby 723	2022-07-29	100		28	1975	2 787	38 550	1,82	1975	2021	220
Medel									32 272	1,48			

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1909. 110 kvm boarea samt 12 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 688 tkr, tomtmark (4 000 kvm) 1 760 tkr, totalt 3 448 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 28.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 2 400 000 kr

Kr/kvm BOA 21 818, K/T 0,7

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Betesmark	300 000 kr
Övrig mark	48 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	398 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	2 400 000 kr
Summa:	3 146 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet runt Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje och Knivsta under perioden 2020-05-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en huvudbostad med standardpoäng upp till 30. Ej strandnära. Sökningen genererade 9 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 47 kr/kvm total areal samt K/T 1,2. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskillning per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Boarea	Kvmpris	K/T	Areal	Adress	Kommundel
VALLENTUNA	VADA PRÄSTGÅRD 1:4	2025-03-14	120		5	3	186	78	1,10	95 215	Vadaby 35	Vallentuna
SIGTUNA	SIGRIDSHOLM 1:14	2024-12-18	120	5	4		115	63	1,56	94 420	Sigridsholmsvägen 162 m.f.	Märsta
NORRTÄLJE	NÄRTUNABY 5:4	2024-02-09	120	12	25		84	13	0,93	387 195	Lövhagen 413 m.f.	Norrtälje
VALLENTUNA	STORA BENHAMRA 3:6	2024-01-17	120	33	22		117	26	1,36	565 731	Stora Benhamra 29	Vallentuna
NORRTÄLJE	JOHANNESBERG 1:6	2023-12-15	120	5	4	1	156	70	0,85	82 324	Östra Vretenvägen 2	Rimbo
KNIVSTA	RÖKHÅLET 1:1	2023-10-27	120	25	23	4	150	15	1,06	548 000	Ledinge Rökgården 491 m.f.	Knivsta
SIGTUNA	KIMSTA 1:8	2023-08-16	120	25	6	2	183	24	1,09	331 902	Kimsta Norrgården 113	Rosersberg
NORRTÄLJE	KOLSTA 1:34	2023-06-15	120	5	6	4	76	22	1,59	155 498	Kolstavägen 45	Norrtälje
SIGTUNA	VIDBO-KROGSTA 8:11	2021-05-24	120		3		119	108	1,25	42 346	Vidbo Valla 372	Märsta
Medel								47	1,2			

Framför allt värderingsobjektets läge och den mindre storleken på areal samt till mindre del bostadens samt de övriga byggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger omkring medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 47 kr/kvm total areal samt K/T 0,72.

Marknadsvärde

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

3 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 900 000 – 3 300 000 kronor

Kr/kvm areal	47	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,72
--------------	----	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden



Foto, ekonomibyggnad.



Foto, ekonomibyggnad.



Foto, ekonomibyggnad.



Foto, övrig byggnad



Foto, övrig byggnad med ekonomibyggnader i bakgrunden.

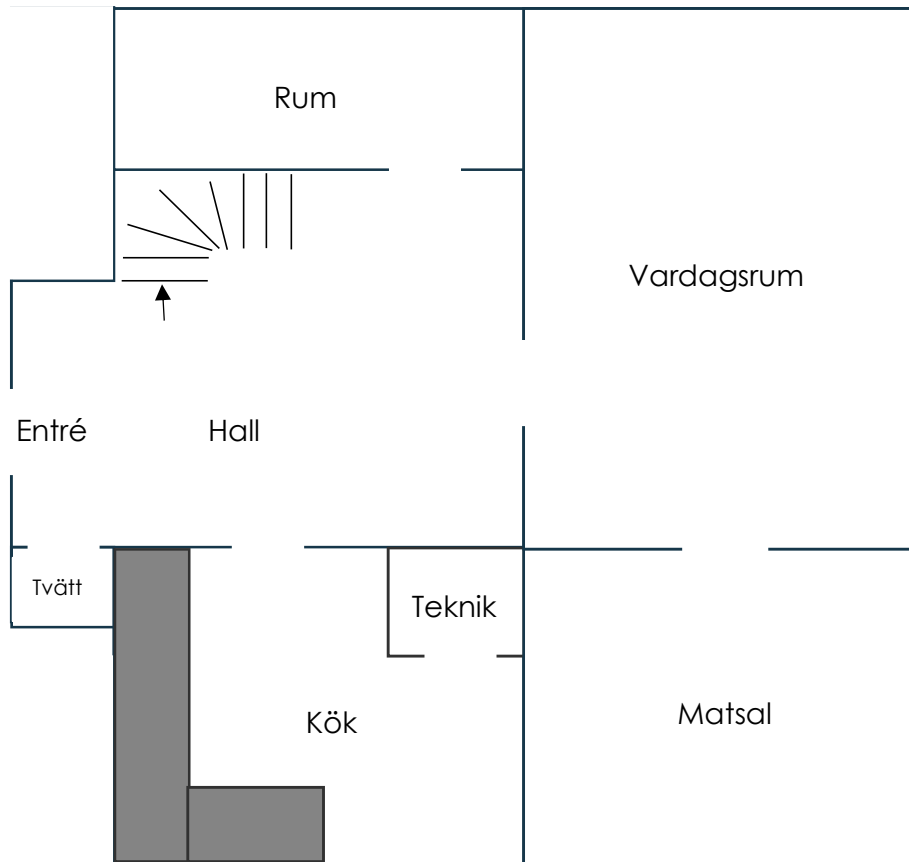


Foto, betesmark.

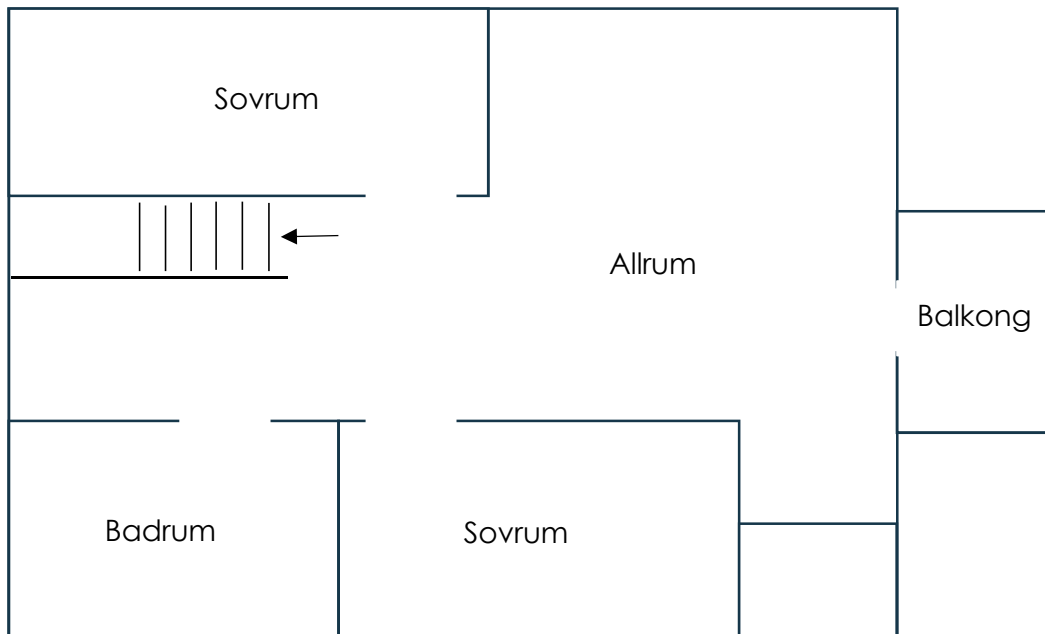


Foto, beteshage

Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

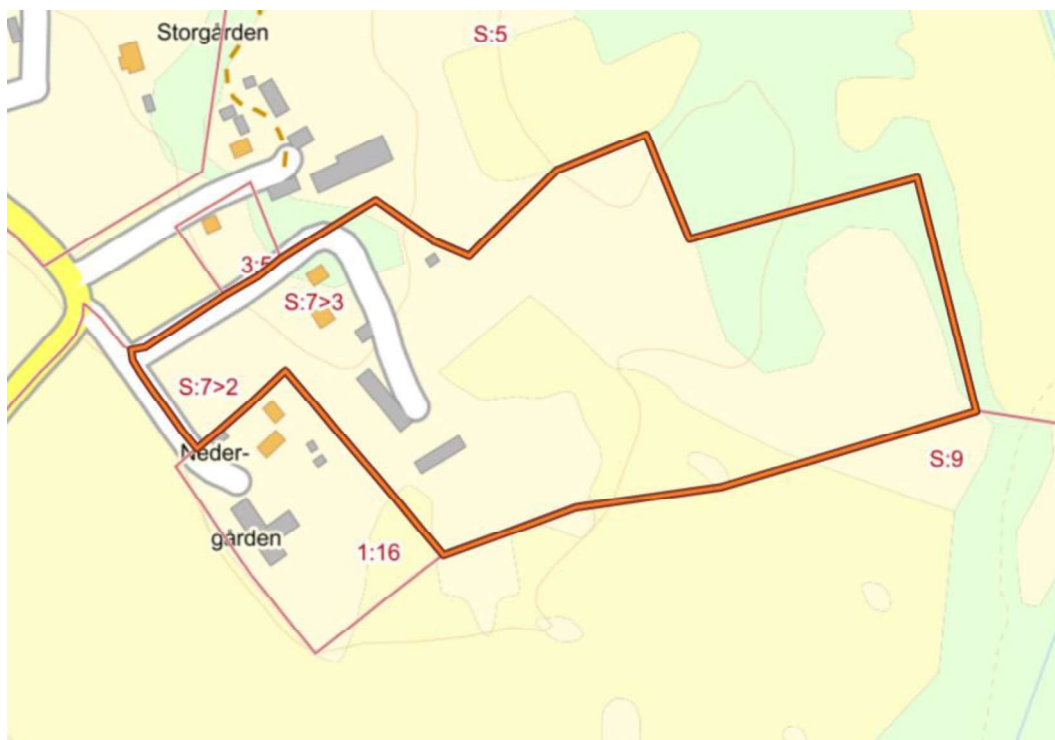


Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-21

Fastighet

Beteckning Sigtuna Stora Söderby 2:38	UUID: 909a6a47-c626-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-12-21
Nyckel: 010506140	Län- och kommunkod 0191	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-07
Distrikt Skepptuna Socken: Lunda	Distriktskod 215115	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-16

Adress

Stora Söderby 535-537
195 93 Märsta

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6616040.7	672824.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	6 5957 kvm	6 5957 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förbud att släppa ut avloppsvatten utan godtagbar slamavskiljning och efterföljande rening. förbudet gäller från 31 december 2019.	2019-01-04	D-2019-00012136:1
Utmätning 2025-02-03, 2 376 981 sek jämte ränta och kostnader, 14-254692-24	2025-02-06	D-2025-00043628:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/2088		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 3.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.300.000 SEK	2008-01-17	08/2088

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0191-07/52.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda del av den samfälliga vägen s:7 inom område x för utfart till den allmänna vägen enligt karta, aktbilaga ka1.		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, bebyggd (120)			
721454-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	4.333.000 SEK	1.688.000 SEK	1.760.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	1.760.000 SEK		
Bostadsbyggnad	1.688.000 SEK		
Skogsmark	0 SEK	0 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	0 SEK	0 ha	
Betesmark	334.000 SEK	6 ha	
Ekonomibyggnad	551.000 SEK		

Övrig mark		0 ha	
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 301803763.			
Taxeringsvärde 1.760.000 SEK	Riktvärdeområde 0191900		
Tomtareal 4 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	
	Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 301803764.			
Taxeringsvärde 1.688.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 28	
Bostadsyta 110 kvm	Biutrymmesyta 12 kvm	Värdeyta 112 kvm	
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929	
Under Byggnad Nej	Antal lika 1		
Värderingsenhet betesmark 301803761.			
Taxeringsvärde 334.000 SEK	Riktvärdeområde 0001006	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)	
Areal 6 ha			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 301803762.			
Taxeringsvärde 551.000 SEK	Riktvärdeområde 0001006		

Byggnadsyta 575 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2007-12-21	0191-07/52 Akt

Ursprung

Sigtuna Stora Söderby 2:24

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Bilaga 3**Övriga sakuppgifter****Skogsanalys**

2025-04-21

Berörda fastigheter**SIGTUNA STORA SÖDERBY 2:38>1**
(Fastighet)**Skogliga grunddata**

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	6,9 ha
Total skogsareal:	1,3 ha
Produktiv skogsareal:	1,1 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2021-04

	Original	Efter avverkning
Total volym:	149 m ³ _{sk}	
Produktiv volym:	136 m ³ _{sk}	
Total volym/ha:	115 m ³ _{sk}	
Produktiv volym/ha:	125 m ³ _{sk}	
Total medelhöjd:	16 m	
Produktiv medelhöjd:	16 m	
Total medeldiameter:	0,20 m	
Produktiv medeldiameter:	0,21 m	

Trädslagsfördelning

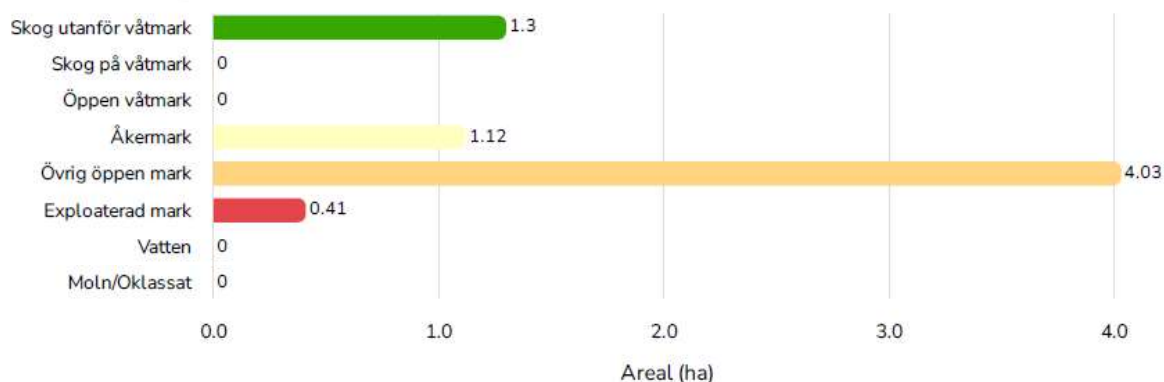
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå.

Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

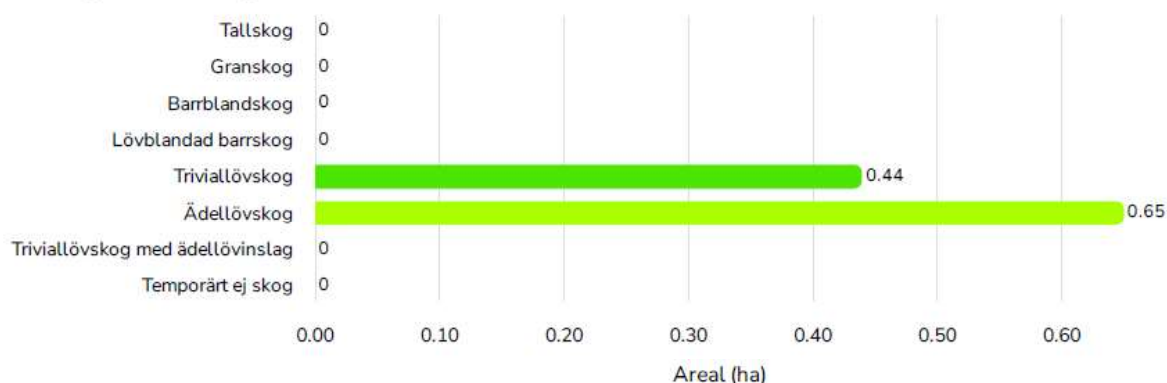
Areal 6,9 ha

Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbilsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

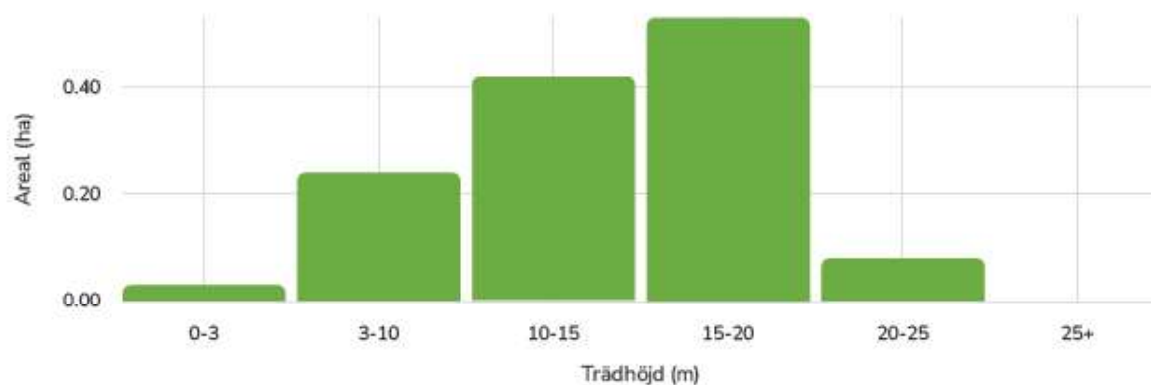
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

Huggningsklasser

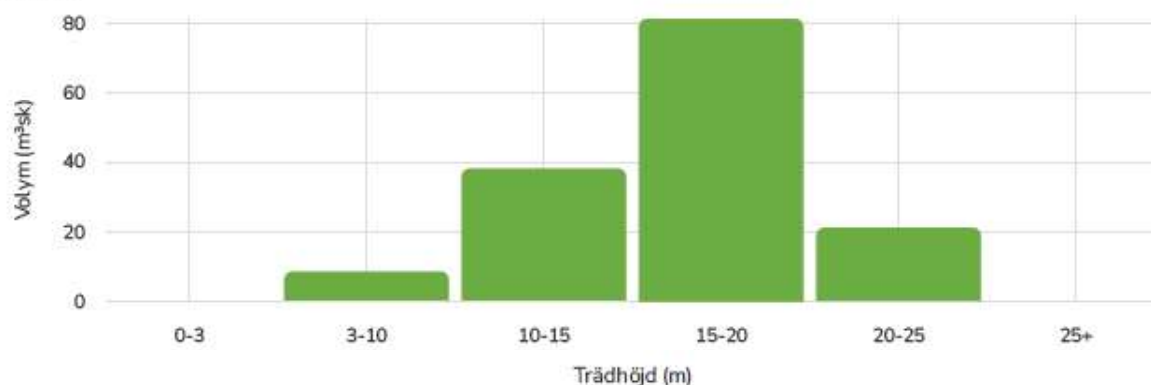
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	15,6 m
Referensdatum	2021-04
Lövad säsong	Nej

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Fastigheten saknar skyddade områden.