

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	GNESTA
Fastighetsbeteckning	GNESTA 2:92
Värdetidpunkt	2025-12-01



Huvudobjekt, vit murad fasad med grå detaljer

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-01.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	GNESTA GNESTA 2:92
Adress	Sambavägen 13 64630 Gnesta
Område	Frustuna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1259-25-04
Nybyggnadsår	
Värdeår	1975
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GNESTA 2:92 i Gnesta kommun ligger 1 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 161 m², fördelat på 6 rok. Biarean uppgår till 85 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage & förråd.

Markarealen uppgår till 870 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

3 500 000 KRONOR

Tremiljonerfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 150 tkr - 3 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	21 739
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,07

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. 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.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-20 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets 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.

4 Hållbarhet

4.1 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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1974-08-16	04-FRU-677
-	Laga kraft: -	
SIGTUNA 2:49 OCH GNESTA 2:62		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 870 m²

Obebyggda delar Trädgård

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och rad/par/kedjehus

Avstånd 1 km till kommunens centralort

Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Vatten Kommunalt

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja

Källa: Fastighetsägaren

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår	
Boarea	161 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rok	
Biarea	85 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, hygienrum, kök, vardagsrum, tvättstuga, förråd och sovrums	
Våning 1 tr	4 sovrums, allrum och hygienrum	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Tegel	
Fasad	Tegel	
Fönster	2-glas, bruna	
Yttertak	Betongpannor. Renoverat i närtid, källa fastighetsägaren	
Balkong & uteplats	Balkong och uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, klinker och textil	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump. Ny varmvattenberedare installerad i närtid, källa fastighetsägaren. Vattenburet värmesystem via golvvärme (Avser kök entréväning samt badrum våning 1 trappa). Källa: Fastighetsägaren	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (Samsung), ugn inbyggd (Samsung), köksfläkt (Bosch), diskmaskin (Samsung), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Renoverat i närtid, källa fastighetsägaren	

	Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ
	Normal standard, äldre skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch
	Vattenburen golvvärme, källa fastighetsägaren
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Samsung), tvättbänk Golv plastmatta, väggar målad väv
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt/delvis äldre skick

5.5 Övrig byggnad

Garage & Förråd	Vidbyggt garage med tillhörande varm förråd, el, vatten samt avlopp finns Tak renoverat i närtid, källa fastighetsägaren Normal standard, äldre skick Byggnadsarea: 50 m ² (uppskattad yta)
-----------------	---

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Uppgift saknas	Källa: Fastighetsägaren
------------	-----------------------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

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.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-04-28, 3 283 241 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-233277-25: 2025-04-30, D-2025-00149785:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 13 inteckningar om 3 400 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	250 000 kr	1975-11-19	75/12586	
2	50 000 kr	1975-11-19	75/12587	
3	50 000 kr	1976-02-18	76/1563	
4	73 000 kr	1985-02-06	85/2642	
5	250 000 kr	1997-10-15	97/11137	
6	407 000 kr	1997-10-24	97/11430	
7	220 000 kr	1997-10-24	97/11431	
8	225 000 kr	2004-11-10	04/27776	
9	144 000 kr	2006-08-23	06/21896	
10	287 000 kr	2009-04-21	09/8518	
11	119 000 kr	2009-11-09	09/25457	
12	730 000 kr	2020-02-04	D-2020-00043404:3	
13	595 000 kr	2021-05-03	D-2021-00181601:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 3 265 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 2 352 000 kr

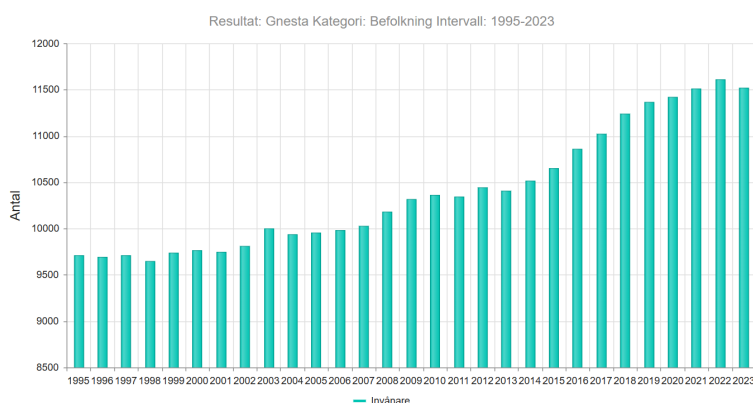
varav mark 913 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Gnesta kommun ligger i den nordvästra delen av Södermanlands län och gränsar till både Sörmland och Stockholm. Kommunen består av en blandning av små tätorter och landsbygd, med Gnesta som centralort. Andra tätorter inkluderar Björnlunda, Stjärnhov och Laxne. Kommunen har en befolkning motsvarande 11 520 personer (2023, MSCI), varav omkring 6 000 bor i centralorten Gnesta, medan resterande befolkning är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

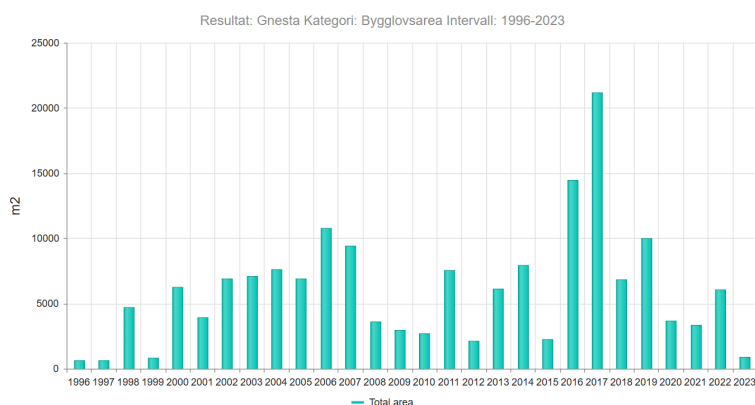
Gnesta har en yta på cirka 538 km². I centrala Gnesta ligger järnvägsstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 40 minuter), Södertälje (pendeltåg), Flen och Nyköping, vilket gör Gnesta till en bra pendlingsort. Gnesta kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker både tätorts- och landsbygdstransport inom och utanför kommunen. De närmaste flygplatserna är Stockholm Skavsta (ca 40 min med bil) och Stockholm Arlanda (ca 1 timme och 40 minuter med bil). De största närliggande städerna är Södertälje, Nyköping och Katrineholm, alla inom en timmes avstånd. Riksväg 57 och länsväg 223 är viktiga vägar som passerar genom Gnesta och kopplar kommunen till andra större vägar och orter.

Näringsliv

Gnesta är utbredd småföretagskommun där de flesta registrerade företag är fåmansföretag inom tjänsteproduktion. Det finns cirka 1 400 registrerade företag i kommunen. Gnesta kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största privata arbetsgivarna är Rekal, Hemköp och VTV Transport och Taxi. Gnesta kommun är också en stor arbetsgivare med många anställda inom vård, skola och omsorg. Kommunen har även ett rikt föreningsliv. I kommunen finns också hotell- och konferensanläggningar som Södertuna slott, Grytsbergs Säteri och Solbacka krog och rum.

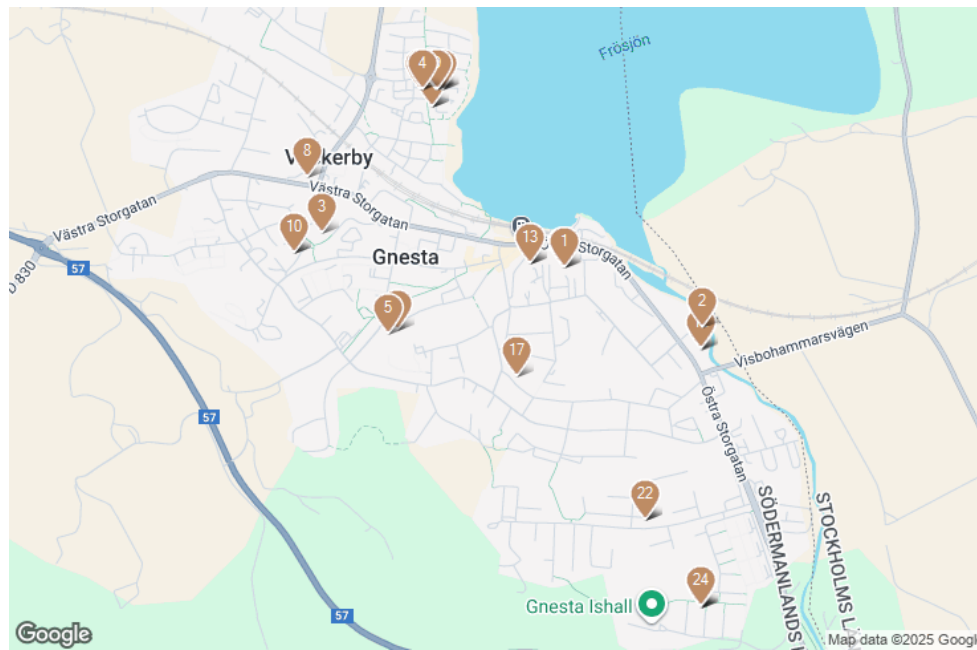
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan över 20 000 m² (år 2017) till cirka 1 000 m² (2023) (MSCI). Se diagram nedan:

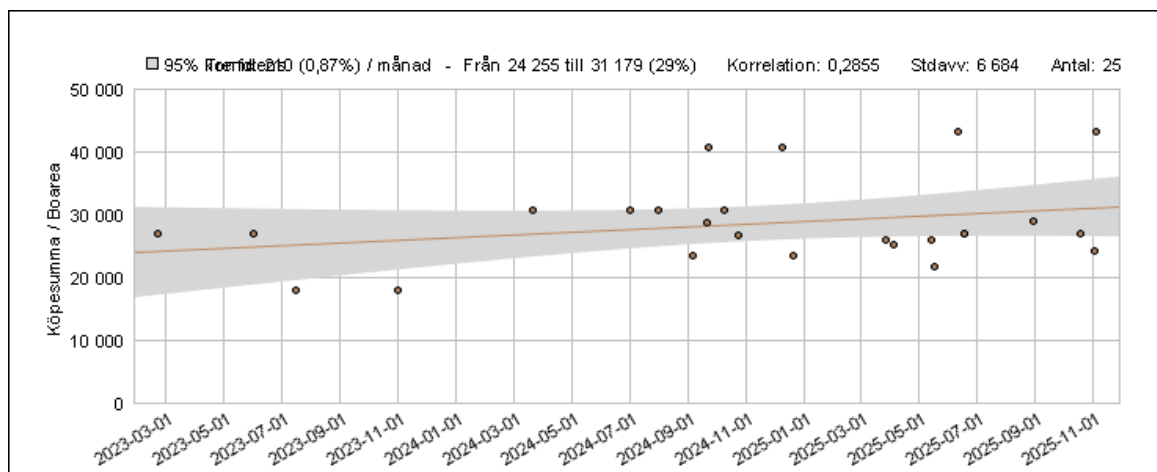


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 155 - 175 m², standardpoäng 26 - 41, byggår 1910 - 2006, areal tomt 776 - 1 755 m² under perioden 2020-12-01 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 3 000 000 - 6 795 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 18 072 - 43 280 kr/m² med medel 26 941 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,3 - 2,1 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Gnesta	Gnesta 27:2	2026-01-23	159	58	26	1910	1 755	E	L	1,3	25 157	4 000 000
Gnesta	Gnesta 68:7	2025-11-04	157	62	41	1978	776	E	L	1,7	43 280	6 795 000
Gnesta	Sigtuna 2:39	2023-11-01	166	59	29	1973	886	E	L	1,3	18 072	3 000 000
Gnesta	Sigtuna 2:173	2023-06-01	158	25	36	1973	909	E	L	1,7	26 898	4 250 000
Gnesta	Sigtuna 2:157	2022-06-15	155	20	33	1973	876	E	L	1,6	23 709	3 675 000
Gnesta	Gnesta 2:85	2022-01-03	175		35	1975	1 075	E	L	1,9	27 542	4 820 000
Gnesta	Gnesta 22:7	2022-01-03	172	65	28	1948	1 077	E	L	2,1	27 470	4 725 000
Gnesta	Gnesta 23:10	2021-12-10	170	40	32	1971	1 270	E	L	1,5	23 529	4 000 000
Gnesta	Sigtuna 2:323	2020-12-01	157		32	2006	947	E	L	1,4	26 815	4 210 000
Medel											1,6	26 941

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som bra. Rymligt hus med normal standard i Normalt/delvis äldre skick. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 500 000 kr, motsvarande 21 739 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

3 500 000 KRONOR

Tremiljonerfemhundratusenkronor

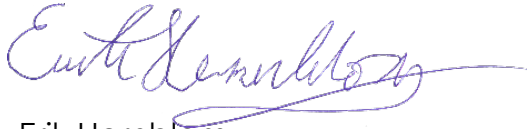
Bedömt värdeintervall 3 150 tkr - 3 850 tkr

Nyckeltal

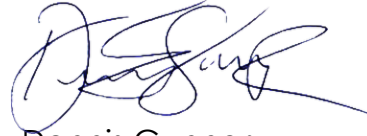
Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	21 739
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,07

Katrineholm 2026-02-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksidan



Uteplats



Vidbyggt Garade samt förråd

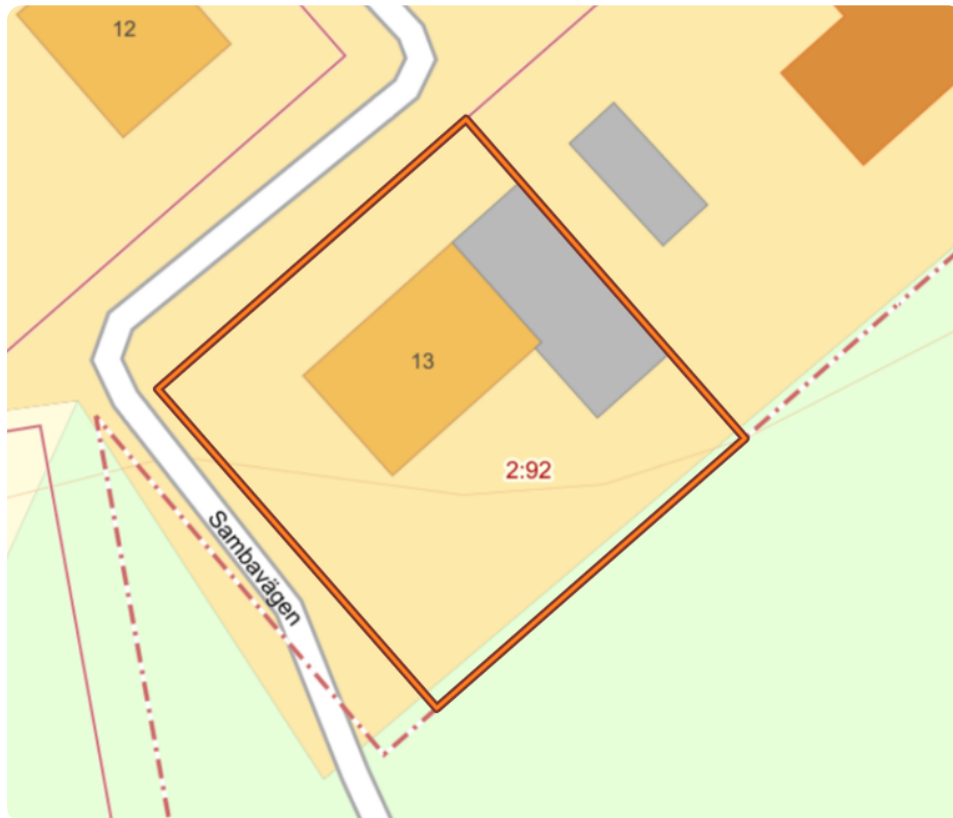


Vy från balkong

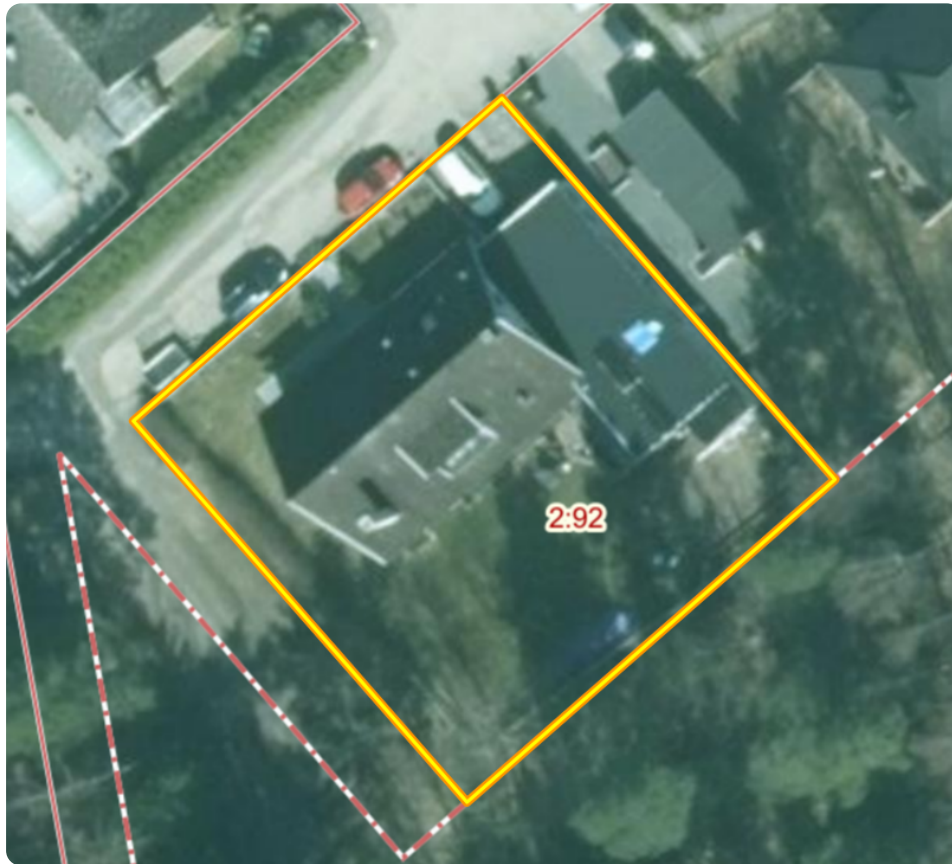
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

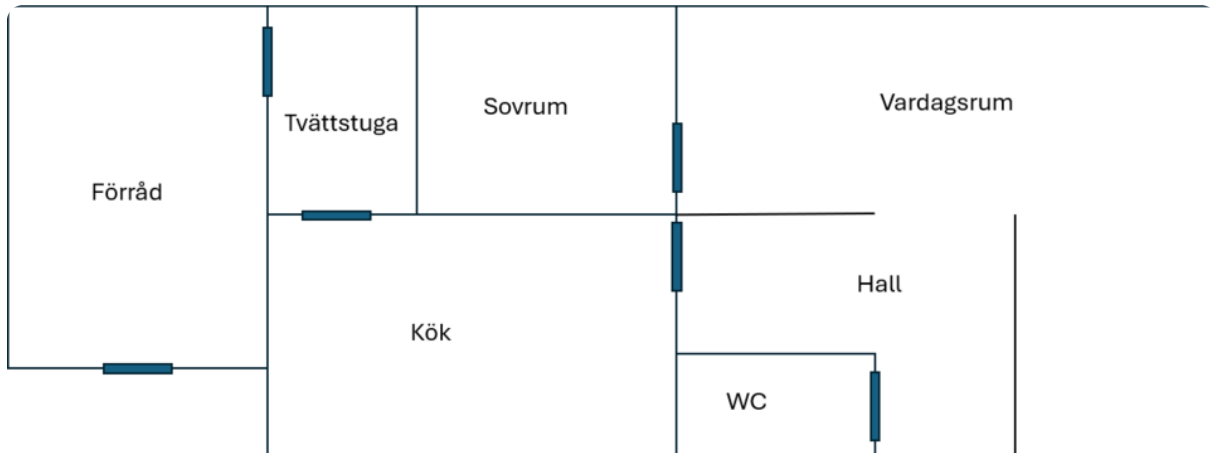


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

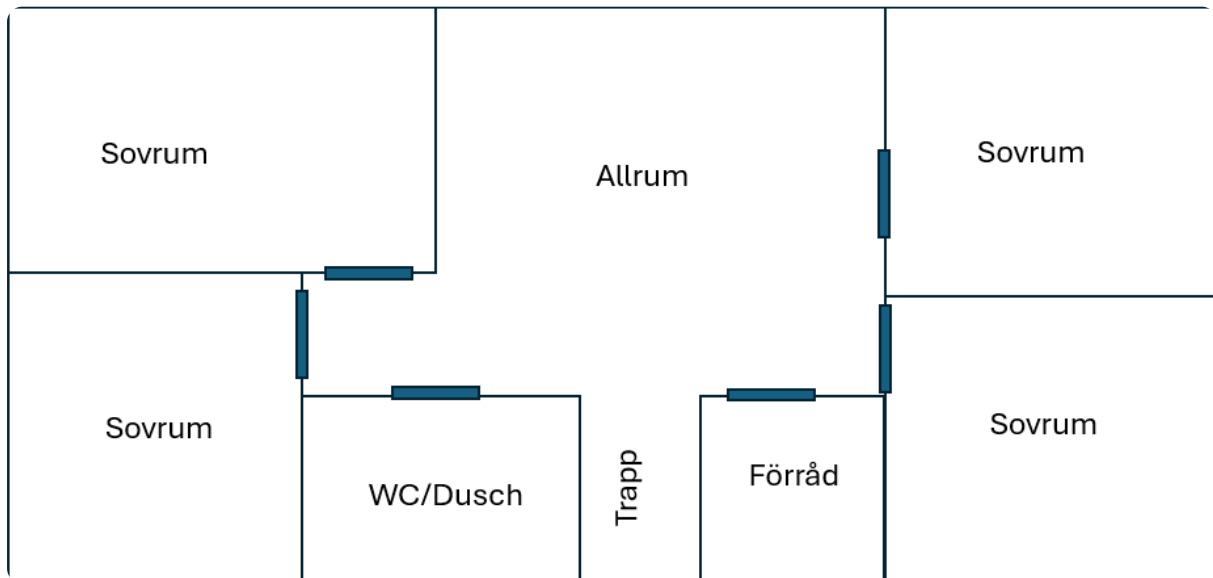


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.