

JÆGER & J:SON

VÄRMDÖ STAVSNÄS 1:786
Djuröbrovägen 13, 139 72 Djurhamn



Uppdatering av marknadsvärdet
September 2023

F-1402-23-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att uppdatera värderingsobjektets marknadsvärde för rubricerat värderingsobjekt.

"Marknadsvärde 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."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten september 2023.

1.4 Tidigare värdering

Objektet har tidigare värderats av Jaeger&J:son i december 2022, även då med Kronofogden som uppdragsgivare.

1.5 Värderingsförutsättningar

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektionstillfället. Inför denna värdebedömning har ingen ny inspektion av värderingsobjektet utförts inom ramen från uppdragsgivaren för detta uppdrag. Bedömt marknadsvärde förutsätter därför att värderingsobjektet och dess standard samt skick i allt väsentligt är oförändrat i förhållande till det ursprungliga besiktningstillfället enligt ovan angivet datum. Detta utlåtande endast är giltigt som en bilaga till den senaste värderingen med diarienummer: F-1705-22-01 som genomfördes i december 2022. För uppdraget gäller bilaga "Allmänna villkor och definitioner".

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid det ursprungliga inspektionstillfället i december 2022.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Värmdö Stavsnäs 1:786
Adress:	Djuröbrovägen 13, 139 72 Djurhamn
Område:	Brännskeppet
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-1402-23-01
Tomtstorlek:	1 967 m ²
Typkod:	210, Småhusenhet tomtmark

2.2 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2021			
Taxeringsvärde:	755 000	Byggnadsvärde:	Markvärde: 755 000

2.3 Sammanfattning

Inför värdebedömningen har en undersökning av genomförda försäljningar inom Brännskeppet och Värmdö kommun studerats. Undersökningen avser perioden december 2022 - september 2023.

I första hand har undersökningsområdet avgränsats till det aktuella området samt närliggande områden. Marknadsinformationen är hämtad från bland annat UC, Mäklarstatistik, Booli, Valueguard och Hemnet. Förutom specifika försäljningar har även den genomsnittliga prisutvecklingen inom kommunen granskats.

Under perioden december 2022 och september 2023 har det inte varit några direkt jämförbara objekt som saluförts i vare sig området eller direkta närområdet, varpå undersökningen utökats till att omfatta även andra områden inom kommunen.

De olika undersökningarna ger utifrån det statistiska underlaget sammantaget en bild av att marknaden haft en svag efterfrågan på obebyggda tomter, vilket kan urskiljas i den negativa prisutvecklingen under perioden. Med underlag av de undersökningar som gjorts och en sammanvägning av prisförändringarna under perioden, har marknadsvärdet justerats nedåt i förhållande till det ursprungliga åsatta.

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Värmdö Stavsnäs 1:786 till:

Marknadsvärde per september 2023
ENMILJONETTHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR 1 150 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 150 000 kr

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2023-09-21

JÆGER & J:SON**Nina Liffunen**

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**
SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER**1 Utförande**

- 1.1 Vid värdering av småhus och bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. När småhus skall värderas utgör tex planritning och en tomtkarta m.m. ett gott underlag. Andra handlingar som kan förekomma är produktionskostnads kalkyl, planbestämmelser, servitut m.m. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter ortsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande.

2 Begreppet Marknadsvärde

- 2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas.
- 2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbudet till försäljning på ett för objektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer.

3 Ortsprismetoden

- 3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förenklat att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdeberörande faktorer måste ske.

4 Värdeutlåtandets omfattning

- 4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).
- 4.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 4.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådgivare över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

5 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.
- 5.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

- 6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.
- 6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

7 Besiktning, tekniskt skick

- 7.1 Den fysiska konditionen hos de byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktnings-tillfället.
- 7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden/-erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörligheter eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.
- 7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

8 Ansvar

- 8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning för-lorad oavsett grunden för anspråket.
- 8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.

9 Värdeutlåtandets aktualitet

- 9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 9.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling.

10 Värdeutlåtandets användande

- 10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Värmdö Stavnäs 1:786



038 Allmän+Taxering 2023-09-19

Fastighet

Beteckning Värmdö Stavnäs 1:786	UUID: 909a6a44-23e1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-01-05
Nyckel: 010259085	Län- och kommunkod 0120	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-09-12
Distrikt Djurö Socken: Djurö	Distriktskod 215005	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-09-18

Adress

Adress
Djuröbrovägen 13
139 72 Djurhamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6578295.3	708801.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 967 kvm	1 967 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-09-07 76 280 sek, beslutsnummer 12234418106	2023-09-11	D-2023-00281843:1

Metria FastighetSök - Värmdö Stavnäs 1:786

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 125.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		25.000 SEK	1968-03-20	68/1273

Anmärkning:
Rättat 74/772Beviljad i/Belastat även: Värmdö Stavnäs
1:781, 1:782, 1:785

3		25.000 SEK	1968-03-20	68/1274
---	--	------------	------------	---------

Anmärkning:
Rättat 74/773Beviljad i/Belastat även: Värmdö Stavnäs
1:781, 1:782, 1:785

4		20.000 SEK	1968-03-20	68/1275
---	--	------------	------------	---------

Anmärkning:
Rättat 74/774Beviljad i/Belastat även: Värmdö Stavnäs
1:781, 1:782, 1:785

5		20.000 SEK	1968-03-20	68/1276
---	--	------------	------------	---------

Anmärkning:
Rättat 74/774ABeviljad i/Belastat även: Värmdö Stavnäs
1:781, 1:782, 1:785

6	Skriftligt pantbrev	35.000 SEK	1979-06-27	79/4060
---	---------------------	------------	------------	---------

Innehavare: 79/4061 S-e-banken Not Avd
Box 16067 10322 Stockholm**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1944-05-31	44/2446

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-44/2446.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/2360B.1
	Beskrivning: Brunn		

Anmärkning:

Metria FastighetSök - Värmdö Stavnäs 1:786

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Stavnäs 1:411

Datum

1962-05-07
Genomf. slut:
1992-06-30

Akt

01-DJÖ-1892

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

129063-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2021

Taxeringsvärde

755.000 SEK

därav markvärde

755.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyper

Värderingsenhet småhusmark 085284043.

Taxeringsvärde
755.000 SEKRiktvärdeområde
0120368Fastighetsrättsliga förhållanden
SjälvständigTomtareal
1 967 kvmStrand
(Strandnära) mer än
75 m men högst 150
mVatten o avlopp
Vatten saknas Avlopp saknasAntal lika
1Justeringsorsak
Trädgårdsanläggning saknas helt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1967-09-14

Akt

01-DJÖ-2156

Ursprung

Värmdö Stavnäs 1:411

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Djurö Stavnäs 1:786

Omregistreringsdatum Akt

1981-07-01

01-VÄM-3311

Metria FastighetSök - Värmdö Stavsås 1:786

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet