

JÆGER & J:SON

VÄRMDÖ STAVSNÄS 1:786

Djuröbrovägen 13, 139 72 Djurhamn



Uppdatering av marknadsvärdet

Augusti 2025

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 augusti 2025.

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.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid det ursprungliga inspektionstillfället i december 2022. Vid kontakt med Värmdö kommun per 2025-08-01 har inget bygglov sökts på fastigheten.

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: 2024			
Taxeringsvärde:	1 233 000	Byggnadsvärde:	Markvärde: 1 233 000

2.3 Sammanfattning

Inför värdebedömningen har en undersökning av genomförda försäljningar inom Brännskeppet, Djurö, Stavsnäs och Värmdö kommun studerats. Undersökningen avser perioden december 2022 – augusti 2025.

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 augusti 2025 har det varit få direkt jämförbara objekt som sålts vare sig i området eller i 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

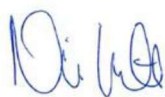
Förutsättningar

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 augusti 2025
ENMILJONETTHUNDRATUSEN KRONOR 1 100 000 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 2025-08-01

JÆGER & J:SON**Nina Liffunen**

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Värmdö Stavnäs 1:786	UUID 909a6a44-23e1-90ec-e040-ed8f66441c3f	Fastighetsnyckel 010259085	Län- och kommunkod 0120
Distrikt Djurö Socken: djurö	Distriktskod 215005	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-01-05	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-03-19
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-31			

Adress

Adress Djuröbrovägen 13 139 72 Djurhamn
--

Inskrivningsinformation

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

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 125 000 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		25 000 SEK	1968-03-20	68/1273

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar undefined 74/772 Belastar även: Värmdö Stavnäs 1:781-782,785 Avsåg ursprungligen även: Värmdö Stavnäs 1:781-782,785				
3		25 000 SEK	1968-03-20	68/1274
Anmärkningar undefined 74/773 Belastar även: Värmdö Stavnäs 1:781-782,785 Avsåg ursprungligen även: Värmdö Stavnäs 1:781-782,785				
4		20 000 SEK	1968-03-20	68/1275
Anmärkningar undefined 74/774 Belastar även: Värmdö Stavnäs 1:781-782,785 Avsåg ursprungligen även: Värmdö Stavnäs 1:781-782,785				
5		20 000 SEK	1968-03-20	68/1276
Anmärkningar undefined 74/774A Belastar även: Värmdö Stavnäs 1:781-782,785 Avsåg ursprungligen även: Värmdö Stavnäs 1:781-782,785				
6	Fastigheten har skriftligt pantbrev	35 000 SEK	1979-06-27	79/4060
Anmärkningar Innehavare: 79/4061 S-E-Banken Not Avd, Box 16067, 103 22 Stockholm				

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

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

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Stavsås 1:411	1962-05-07 Genomf. slut: 1992-06-30	01-DJÖ-1892

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-44/2446.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Älvkarleby Västansån 6:19			
Last Värmdö Stavsås 1:411,781-786			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Brunn	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/2360B.1
Beskrivning Brunn			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Värmdö Stavsås 1:781-782,785-786			
Last Värmdö Stavsås 1:49			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	129063-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 233 000 SEK		1 233 000 SEK

</

Källa: Lantmäteriet

