Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun	**Örebro**
Fastighetsbeteckning	**Talby 17:2**
Värdetidpunkt	**Oktober 2026**



Flygfoto på skogsfastigheten Örebro Talby 17:2.

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	Örebro Talby 17:2	Lagfaren ägare	F-2965-25-18
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Saknas	Värdetidpunkt	Oktober 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-09-02

Allmän Beskrivning	
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från Odensbacken och 2,6 mil från Örebro, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av åker och skogslandskap. Förskola, skola och hälsocentral finns i Odensbacken ca 5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Örebro
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 190 020 kvm areal varav 190 020 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 19 ha fördelat på 18,6 ha skogsmark, 0,4 ha skogsimpediment (enligt analys).

Marknadsvärde

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

1 750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 650 000 – 1 850 000 kronor

Kr per kvm areal	**9,2**	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	**1,18**

Katrineholm 2026-09-17
Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare / Civilekonom
AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Karl Palmer
Agronom / Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Fotografier och kartor.
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	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. 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	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.

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. 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 Karl Palmer utan av närvaro av fastighetsägaren. 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.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 190 020 kvm areal varav 190 020 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 19 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 18,6 ha Skogsimpediment: 0,4 ha

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av analys av skogliga grunddata med referensår 2018 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild i 1 skifte. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga runt medel för området. Planerade åtgärder för skogsvård bedöms enligt besiktning till 1,5 ha röjning. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	18,6 ha
Skogsimpediment	0,4 ha mestadels Berg-/myrimpediment
Virkesförråd	2 933 m3sk motsvarande 158 m3sk per ha
Fördelning trädslag	Tall 20%, Gran 30%, löv 50%
Medelbonitet	-
Skogsvårdsåtgärder	1,5 ha röjning
Jakt	-
Skogsallmänning	-
Övrigt	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	112 lantbruksenhet bebyggd enbart med ekonomibyggnader.
	Taxeringsvärde	1 476 000 kr därav byggnadsvärde 0 kr därav markvärde 0 kr. Taxeringsvärde uträknad efter Skatteverkets beräkningsmodell
	Taxeringsår	2026
Pantbrev		Fastigheten belastas av 15 pantbrevsinteckningar om totalt 7 432 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Örebro Talby GA:1
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Beteckning: 18-im1-69/4626.1, Ändamål: väg, last Beteckning: D202300340294:1.1, Ändamål: Elledning, last
Övrigt		Samtaxerad med Örebro askers-rud 1:19
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	-
Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad.

Handräckning	Vid besiktningen var Markområde ej belamrade med diverse saker. 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 ör 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 Asker socken, Örebro kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. Helårsrapporten 2025 visar att trenden 2024 då prisökningen dämpandes har brutits och medelpriset för Sverige har ökat till 573 m3sk motsvarande 7,1 %. Största uppgång noteras för skogsfastigheter i mellersta Sverige.

Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 2 på 88 800 kr/ha motsvarande 520 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område I till i snitt 115 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 5 under år 2025 ligger medelpriset på 657 kr/m3sk, vilket är en ökning med 15 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en samlade arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll runt medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 18,6 ha bedöms till 92 000 kr/ha motsvarande 583 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 1 711 000 kr

Skogsimpediment totalt 0,8 ha (30 000 kr/ha x 0,8 ha.)

Marknadsvärde skogsimpediment 24 000 kr

Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment och övrig mark: 1 735 000 kr

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:

Skogsmark inklusive skogsimp	1 735 000 kr
Summa:	1 735 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 110

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 Örebros län under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 110. Sökningen genererade 6 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 10 kr/kvm total areal samt K/T 1,3. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Kvmpris	K/T	Areal
KUMLA	TYNNINGE 2:1	2026-05-28	110	75	14	1,7	746 149
HALLSBERG	VENEN 1:1	2025-12-17	110	56	12	1,9	689 012
ÖREBRO	KÖPSTA 5:11	2025-02-04	110	11	7	1,1	111 000
ÖREBRO	KÖPSTA 1:9	2025-02-04	110	23	9	1,5	226 000
HALLSBERG	GAMMBOTORP 3:5	2023-12-22	110	59	7	0,5	252 000
KUMLA	KÄVESTALYCKAN 1:1	2022-10-14	110	13	8	1,0	230 224
					10	1,3	

Framför allt värderingsobjektets produktiva skogsmark och till mindre del objektets läge medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 9,2 kr/kvm total areal samt K/T 1,18.

Marknadsvärde

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

1 750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 650 000 – 1 850 000 kronor

Kr/kvm areal	**9,2**	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	**1,18**

Bilaga 1

Foton

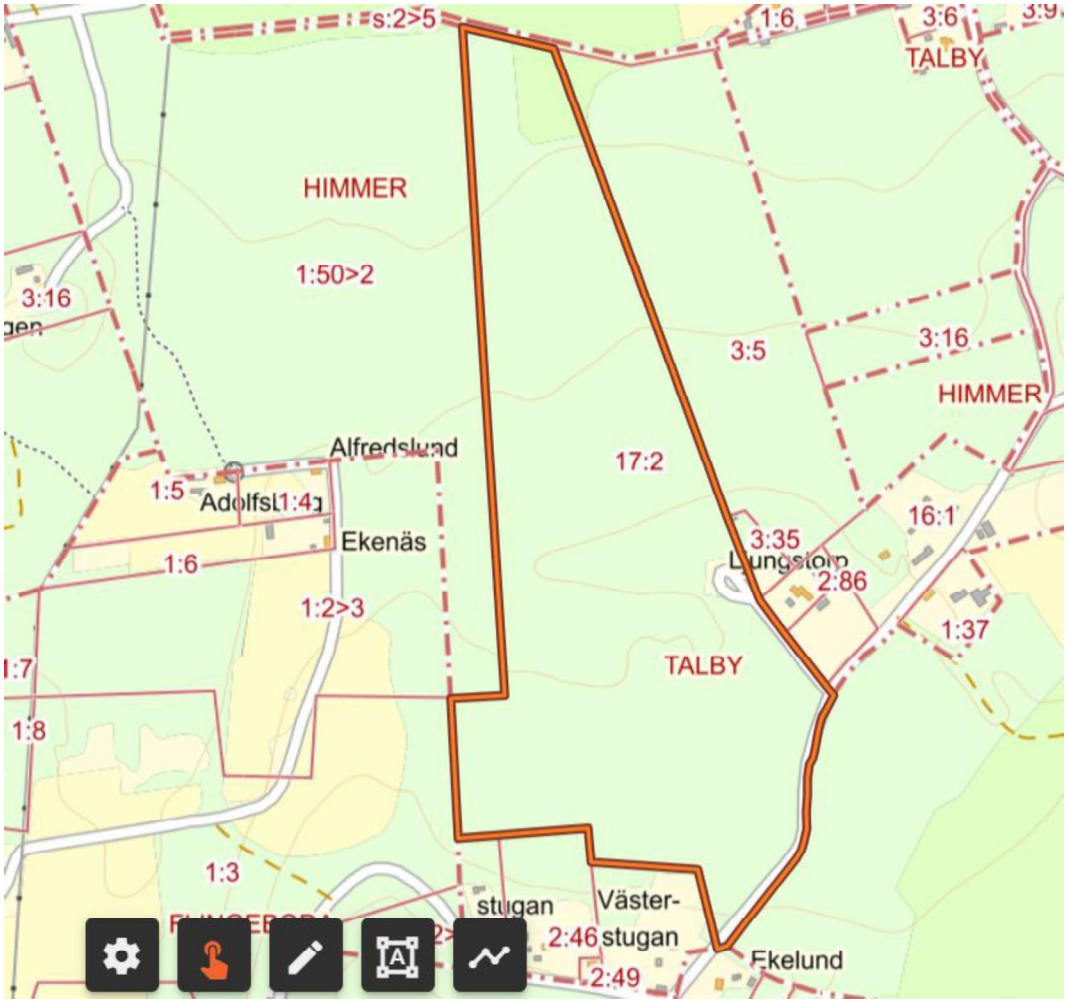


Foto, skog

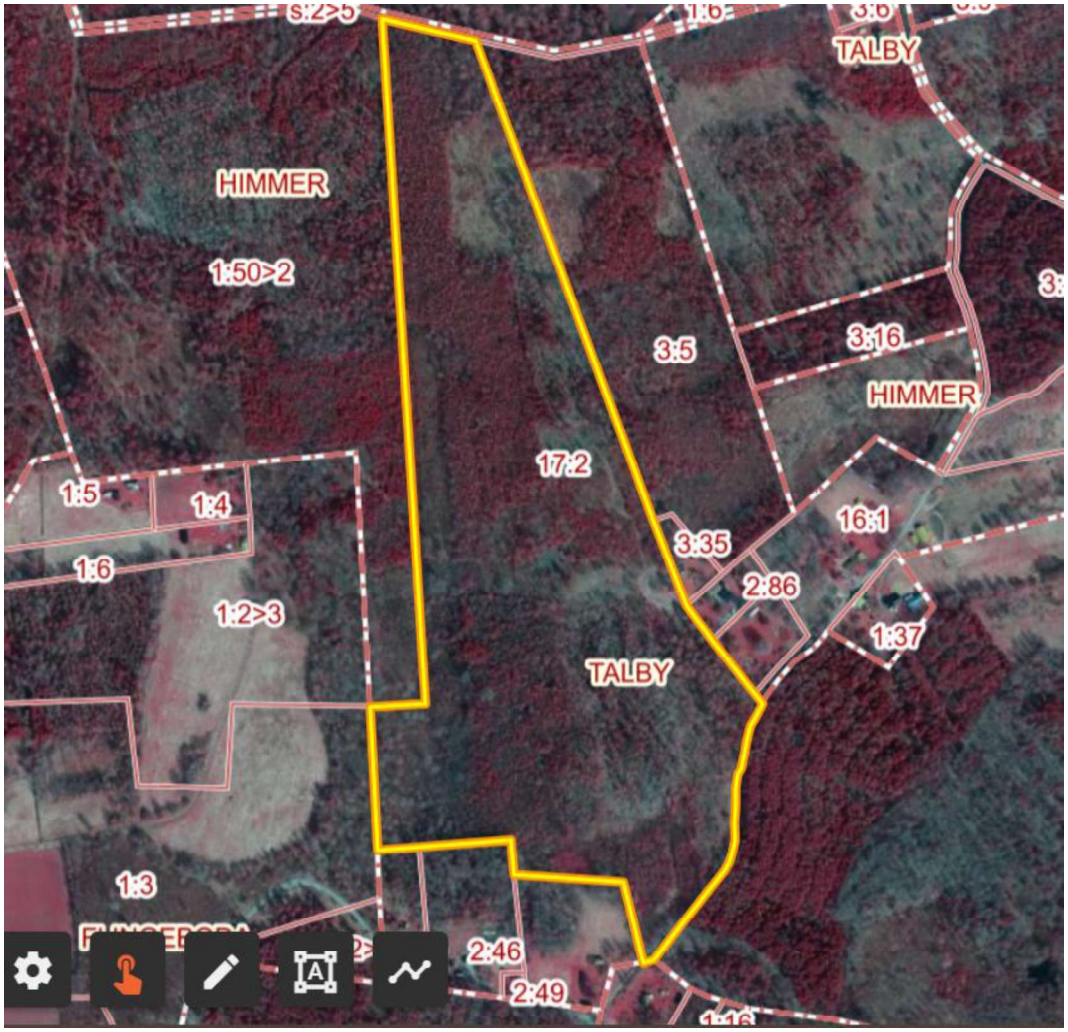
Kartor



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 3

Övriga sakuppgifter

Skogsanalys

2026-08-24

Berörda fastigheter	**ÖREBRO TALBY 17:2**>1 (Okänd detaljtyp)

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:	19,9 ha
Total skogsareal:	18,6 ha
Produktiv skogsareal:	18,6 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2011-10 - 2023-03

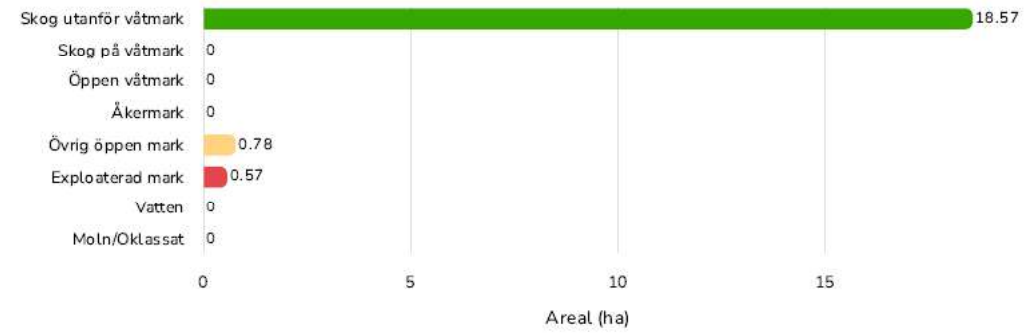
	Original	**Efter avverkning**
Total volym:	3 133 m^3sk	2 934 m^3sk
Produktiv volym:	3 132 m^3sk	2 933 m^3sk
Total volym/ha:	169 m^3sk	158 m^3sk
Produktiv volym/ha:	169 m^3sk	158 m^3sk
Total medelhöjd:	17 m	18 m
Produktiv medelhöjd:	17 m	18 m
Total medeldiameter:	0,21 m	0,22 m
Produktiv medeldiameter:	0,21 m	0,22 m

Trädslagsfördelning

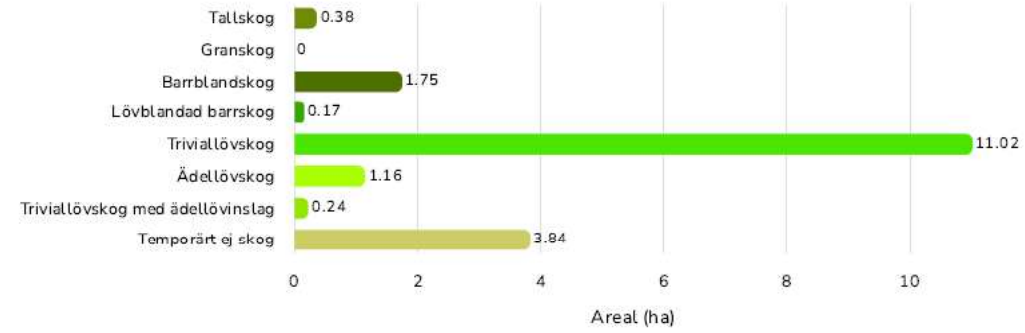
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader 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	19,9 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

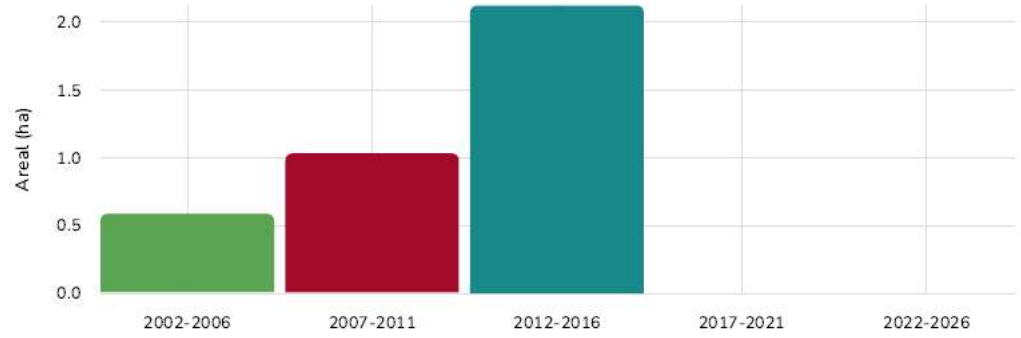
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

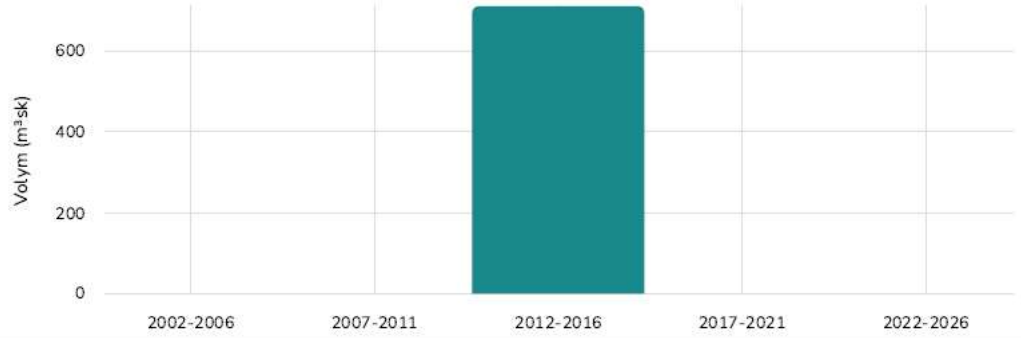
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym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

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2014-06-10	1,2 ha	462 m³sk
2014-06-10	0,9 ha	248 m³sk
2007-08-04	1 ha	-
2006-07-16	0,6 ha	-

Areal



Volym

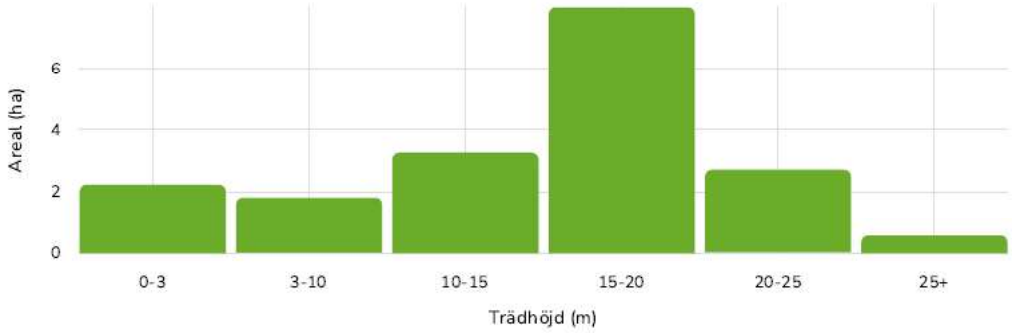


Huggningsklasser

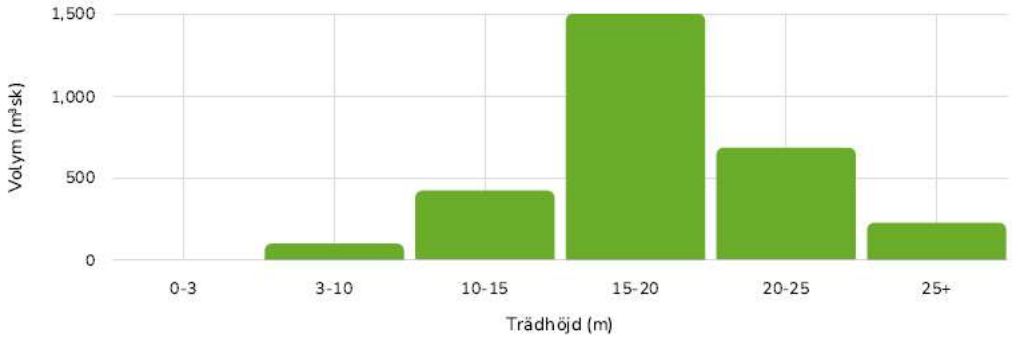
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	17,6 m
Referensdatum	2011-10 - 2023-03
Lövad säsong	Ja

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.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag