

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Katrineholm

Fastighetsbeteckning

**Hedäng 1:4,
Sälltäppan 1:5**

Värdetidpunkt

September



Foto taget utvändigt på gårdscentra vid Hedäng, byggnader med plåtfasad och plåttak samt åkermark i förgrunden.

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	Katrineholm Hedäng 1:4, Sälltåppan 1:5	Lagfaren ägare	F-1145-24-04
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Hedäng 1, 2 643 98 Julita	Värdetidpunkt	September 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-09-10

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 2001 i 1 plan på 128 kvm Boarea, 17 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 6 rum och kök.
Övriga Bostadsbyggnader	2 bostäder uppförda 1952 och 1974 i 1 till 2 plan med källare. Totalt 237 kvm Boarea, 168 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter)
Tomtmark	Totalt 5 000 kvm fördelat på 3 tomtmarker med grönytor.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Julita ca 2,8 mil från Katrineholms centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av lantbruk. Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i Åsköping. Ytterligare utbud med service finns i centrala Katrineholm.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	5 ekonomibyggnader totalt 2 400 kvm byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 3 övriga byggnader totalt 1 270 kvm byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 142 5602 kvm areal varav 142 5602 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 142 5 ha fördelat på 35 ha skogsmark, 95 ha åkermark, 6 ha betesmark samt 6,5 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

22 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 21 000 000 – 23 500 000 kronor

Kr per kvm areal	15,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,60
------------------	------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-09-27

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.



Erik Laurén

Ekonom / Fastighetsvärderare

Bilaga 2

Bilaga 3

Fastighetsutdrag

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, lokalarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt lokalarea 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 Erik Laurén i närvaro av fastighetsägaren/ 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.

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 uppgift från fastighetsägaren. Vidare undersökning av teknisk funktion rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. 2 st trekammarbrunnar med infiltration enligt uppgift från fastighetsägaren. Vidare undersökning av teknisk samt av kommunen godkänd funktion rekommenderas.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	Fornlämningar akt L1984:1887
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 142 5602 kvm areal varav 142 5602 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 142,5 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 35 ha Åkermark: 95 ha Betesmark: 6 ha Övrig mark: 6,5 ha
--	---

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 1 plan på 128 kvm, biyta 17 kvm
Byggår/om- & tillbyggnadsår		2001
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Träpanel 3-glas. Nya/äldre. Betongpannor Bergvärme (IVT), med frånluftsvärmepump Mekanisk frånluft Altan
Planlösning	Entréplan	Hall, tvättstuga, 2 st. badrum, upp till 5 sovrum, kök, vardagsrum/matsal
Kök	Utformning	Rakt kök. Med matplats. Skick/Standard (normalt)
	Utrustning	Ljusa gula skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt, kyl/frys (Elektro Helius), diskmaskin
Hygienrum	Ytskikt	Normalt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	Normalt WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (LG), torkskåp (NIMO).
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett, Plastmatta, betong
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat, träpanel
Övrigt		1 st garageport
Standard/skick		20-tals byggnad med normal standard och skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad 1		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare 143 kvm, biyta 64 kvm
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1952
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Tegel 2-glas kopplade, 2-. Äldre. vita Plåt Vedpanna, radiatorer. Kontroll av godkända röckanaler rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Entréplan Våning 1 Källare	Entréplan med sovrum, kontor, kök, vardagsrum 3 sovrum, badrum, allrum, balkong. Pannrum, tvättstuga, garage
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Skick/Standard (normalt) Ljusa skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (Cylinda), kyl/frys (LG/Whirlpool), diskmaskin (Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Normalt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Normalt WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett, Plastmatta, betong Tapet/målade Målat, träpanel
Övrigt		1 st garageport
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och skick. Renoverat delvis samt vissa ofärdigställda ytor för vägg och lister samt på fasad runt fönster pga fönsterbyte.

Bostadsbyggnad 2		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt källare 94 kvm boyta, biyta 104 kvm
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1974
Byggt teknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Trä/tegel Träpanel/tegel 2-glas. äldre. Bruna. betongpannor Direktverkande el Självdagsventilation LVP ur funktion (enligt fastighetsägare)
Planlösning	Våning 1 Källare	Hall, badrum, kök, sovrum, vardagsrum Allrum, pannrum, tvättstuga, förrådsutrymmen.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Skick/Standard (Normalt) Gråa skåpluckor. Spis, fläkt (märke), kyl/frys (Husqvarna), diskmaskin (Bosch)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Normalt WC/Dusch Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Vestfrost), ho.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/plastmatta, trägolv, betong Tapet/målade Målat/träpanel
Övrigt		Altan på framsidan under tak.
Standard/skick		Byggnad med normal standard/skick.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Djurstall	Djurstall för slakt och ungnöt, byggnadsår okänt med en total BYA på 1 100 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i plåt under tak av plåt. Nyttjas idag som djurstall med ca 10 större avdelningar. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. normal moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till Vatten/el. Gödselhantering med godkänd brunn enligt fastighetsägare. Kontroll rekommenderas hos kommun. Godkänd ventilation enligt fastighetsägare. Kontroll rekommenderas hos Länsstyrelsen.
Maskinhall	Maskinhall, byggnadsår okänt med en total BYA på 413 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel/plåt under tak av plåt. Nyttjas idag som maskinhall/förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning med saknas. Ansluten till el delvis.
Maskinhall/Verkstad	Maskinhall/verkstad, byggnadsår okänt med en total BYA på 435 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i plåt under tak av plåt. Nyttjas idag som maskinhall/verkstad. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning med saknas. Ansluten till el delvis.

Spannmålslager med tork	Byggnadsår okänt med en total BYA på 190 kvm och med en byggnadsvolym på 340 m ³ . Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i plåt under tak av plåt. Nyttjas idag till lagring samt torkning av spannmål. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. normal moderniseringsgrad. Ansluten till el.
Loge/Lada	Byggnadsår okänt med en total BYA på 262 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i plåt/träpanel under tak av plåt/tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre till normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

FD ladugård, Roxmo	byggnadsår okänt med en total BYA på 1 100 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.
Magasin, Roxmo	byggnadsår okänt med en total BYA på 120 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.
Lada, Roxmo	byggnadsår okänt med en total BYA på 50 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Taket saknar tegel. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas

Beskrivning - Skogsmark

Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, analys av skogliga grunddata med referensår 2023-03 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en yngre åldersfördelning. Samlad ägobild, Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	35 ha
Virkesförråd	2 700 m ³ sk motsvarande 77 m ³ sk per ha
Fördelning trädslag	Tall 20%, Gran 30%, löv 50%
Medelbonitet	
Skogsvårdsåtgärder	15 ha återväxtkontroll
Jakt	Nyttjas i egen regi
Skogsallmänning	Katrineholm Oppunda Häradsallmänning S:2 Uppgift om eventuella Intäkter saknas.
Övrigt	

Beskrivning - Åkermark

Beskrivning	Åkermark med normal produktionsförmåga för området och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	95 ha i 3 områden. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjas i egen regi

Beskrivning - Betesmark

Beskrivning	Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	6 ha i 3 skiften. Betesmarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjas i egen regi

Beskrivning - Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 6,5 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	13 842 000 kr därav byggnadsvärde 4 162 000 kr därav markvärde 1 410 000 kr. Delvis bedömt taxeringsvärde för skifte Roxmo enligt Skatteverkets beräkningsmodell.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 14 012 750 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Katrineholm Julita-Berg S:1, Julita-Berga S:1, S:2, Äs S:1-3 Ändamål: Väg
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 0483-00/36.1, Ändamål: väg, last Officialservitut. Akt: 0483-05/62.1, Ändamål: väg, last Officialservitut. Akt: 04-77/114.1, Ändamål: väg, last Officialservitut. Akt: 04-JUL-553B.2, Ändamål: väg, last Officialservitut. Akt: 04-JUL-553B.3, Ändamål: Utrymme, last Officialservitut. Akt: 0483-2021/46.1, Ändamål: Vattentäkt vattenledning, last
Övrigt		
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	Försäkringsbrev saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade samt delvis 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 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 Julita socken, Katrineholms kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. För privatperson krävs därför inte förvärvstillstånd inför köp. 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. 2023 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 557 m³sk motsvarande -5,1 %. Fortsatt uppgång noteras för skogsfastigheter i norra 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 II på 88 800 kr/ha motsvarande 520 kr/m³sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område II till i snitt 115 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 4 under år 2023 ligger medelpriset på 667 kr/m³sk, vilket är en ökning med 6 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en samlad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll under 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 35 ha bedöms till 51 428 kr/ha motsvarande 666 kr/m³sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 1 800 000 kr

Jaktmarksarealen uppskattas till 130 hektar och arrendeavgift bedöms kunna utgå med 39 000 kr/år motsvarande 300 kr/ha. Kapitalisering med 5 % ränta för all framtid ger ett värde på 780 000 kr.

Marknadsvärde jaktmark 780 000 kr

Marknadsvärde skogsmark inklusive jakt: 2 580 000 kr

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 Katrineholm 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.

Åkermark med normal produktionsförmåga och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 95 ha. (100 000 kr/ha x 95 ha).

Marknadsvärde åkermark: 9 500 000 kr

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

Arealen uppgår till 6 ha. (50 000 kr/ha x 6 ha).

Marknadsvärde betesmark: 300 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 6,5 ha. (30 000 kr/ha x 6,5 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 195 000 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.

Nötköttspanducenterna har enligt Ludvig & Co under 2023 haft ett lönsamhetsindex på minus 34. Prognosen för våren 2024 indikerar svag återhämtning till index minus 30, vilket är lägst bland samtliga produktionsgrenar.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten med en reduceringsfaktor 30 %. Vi bedömer att lönsamheten är begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 100 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en normal moderniseringsgrad och vara rationell.

Djurstall

Bedömt marknadsvärde: $(1\,100\text{ kvm} \times 4\,000\text{ kr}) \times 60\% (\text{ålder}) \times 30\% (\text{lönsamhet}) \times 100\% (\text{rationalitet}) = 790\text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 790 000 kr

Kr/kvm: 718

Maskinhall

Bedömt marknadsvärde: $(413\text{ kvm} \times 2\,000\text{ kr}) \times 60\% (\text{ålder}) \times 100\% (\text{rationalitet}) = 500\text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 500 000 kr

Kr/kvm: 1 210

Maskinhall/verkstad

Bedömt marknadsvärde: $(435\text{ kvm} \times 2\,500\text{ kr}) \times 60\% (\text{ålder}) \times 100\% (\text{rationalitet}) = 650\text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 650 000 kr

Kr/kvm: 1 494

Loge/lada

Bedömt marknadsvärde: $(262\text{ kvm} \times 1\,500\text{ kr}) \times 40\% (\text{ålder}) \times 100\% (\text{rationalitet}) = 160\text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 160 000 kr

Kr/kvm: 610

Spannmålslager med tork

Bedömt marknadsvärde: $(190\text{ kvm} \times 12\,000\text{ kr}) \times 50\% (\text{ålder}) \times 100\% (\text{rationalitet}) = 1\,100\text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 1 100 000 kr

Kr/kvm: 5 789

Övriga byggnader totalt 3 byggnader

Bedömt marknadsvärde: $(1\,270\text{ kvm} \times 1\,500\text{ kr}) \times 40\% (\text{ålder}) \times 80\% (\text{rationalitet}) = 600\text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 600 000 kr

Kr/kvm: 472

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 3 800 000 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 runt Julita under perioden 2020-04-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 17 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 15 333 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,95. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Adress	Datum	Bo- area	Bi- area	Standard- poäng	Bygg- år	Tomt- areal	Köpe- summa	Kvm- pris	Värde- K/T	Värde- år	Taxår	Typ- kod
FÅGELSTA 2:29	Fågelsta Smedjan	2023-11-01	190,0	60,0	36	1900	2 209	2 500 000	13 157	1,7	1929	2021	220
MÅNSTORP 1:3	Hagby Furu Hill	2023-09-22	187,0	104,0	30	1935	2 895	2 000 000	10 695	1,6	1942	2021	220
KILSTORP 1:3	Kilstorp 2	2023-05-30	75,0		26	1993	2 995	1 695 000	22 600	1,9	1993	2021	220
BOTTEN 4:18	Hagbylund Furumo	2023-04-21	69,0	40,0	22	1939	3 938	700 000	10 144	1,1	1939	2021	220
LILLA LÖVÅKER 2:7	Långkärr Rossan 1	2022-11-01	126,0	5,0	23	1929	2 914	2 750 000	21 825	3,6	1945	2021	220
HAGBY 1:7	Hagbylund 2	2022-10-14	49,0	2,0	25	1963	4 209	1 230 000	25 102	2,1	1963	2021	220
JULITA-BERG 2:2	Berg Skräddarstugan	2022-10-09	102,0		22	1909	7 896	1 200 000	11 764	1,6	1929	2021	220
ÅS 1:24	Ås Granberga	2022-07-18	104,0	56,0	26	1936	2 000	1 200 000	11 538	1,8	1936	2021	220
MÅNSTORP 1:2	Hagby Karlshill	2022-06-30	98,0	25,0	29	1932	2 250	2 050 000	20 918	2,5	1932	2021	220
BOTTEN 4:13	Geteboda Björkhyddan	2022-02-15	78,0	40,0	32	1934	2 605	1 550 000	19 871	2,1	1934	2021	220
LÅNGKÄRR 1:3	Långkärr Mon	2022-01-04	87,0		12	1930	4 482	750 000	8 620	2,2	1930	2021	220
MÅNSTORP 1:3	Hagby Furu Hill	2021-09-13	187,0	104,0	30	1935	2 895	1 950 000	10 427	1,5	1942	2021	220
HAGBY 1:6	Hagbylund 3	2021-06-07	101,0		20	1965	3 498	875 000	8 663	1,7	1965	2018	220
VÄSTRA HEDEN 2:2	Nysätter	2020-10-26	177,0	40,0	33	1909	7 749	2 550 000	14 406	2,1	1949	2018	220
GÖRANSDAL 1:5	Göransdal 2	2020-08-31	110,0		33	1929	3 123	1 810 000	16 454	2,2	1929	2018	220
HAGBY 1:7	Hagbylund 2	2020-06-01	42,0		25	1963	4 209	690 000	16 428	1,8	1963	2018	220
GETEBODA 2:3	Högbacken 2	2020-04-29	36,0		21	1968	6 966	650 000	18 055	1,7	1968	2018	220
Medel:									15 333	1,95			

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 2001. 128 kvm boarea samt 17 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 783 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 564 tkr, totalt 2 347 tkr. Taxerat värdeår 2001 och standardpoäng 28.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 2 500 000 kr

Kr/kvm BOA 19 531, K/T 1,07

Bostadsbyggnad 1

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1952. 143 kvm boarea samt 64 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 201 000 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 564 tkr, totalt 1 765 000 tkr. Taxerat värdeår 1952 och standardpoäng 30.

Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 1 800 000 kr

Kr/kvm BOA 12 587, K/T 1,02

Bostadsbyggnad 2

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1974. 94 kvm boarea samt 104 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 178 000 tkr, tomtmark (1 000 kvm) 282 tkr, totalt 1 460 000 tkr. Taxerat värdeår 1974 och standardpoäng 32.

Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 1 500 000 kr

Kr/kvm BOA 15 957, K/T 1,03

Marknadsvärde bostäder inklusive tomtmark: 5 800 000 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 jakt	2 580 000 kr
Åkermark	9 500 000 kr
Betesmark	300 000 kr
Övrig mark	195 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	3 800 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	5 800 000 kr
Summa:	22 175 000 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 Södermanland och Finspångs kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 110, 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 30 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 28 kr/kvm total areal samt K/T 2,3. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typ kod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Areal skogsimp	Boarea	Köpe summa	Kvm pris	K/T	Areal	Adress	Taxår
ESKILSTUNA	GÅSNÄS 1:3	2024-07-11	120	10	6	1			9 800 000	49	1,2	196 305	Gåsnäs 4 m.f.	2023
GNESTA	YTTERVALA 1:11	2024-05-31	120	18	9	7	2		10 450 000	33	0,0	313 575	Yttervala Västergård 1	2023
GNESTA	GRANEBERG 1:6	2024-01-18	120	10	8	2	1	145,0	8 500 000	39	1,8	216 900	Graneberg Stensätter 1	2023
FLEN	HALL 3:1	2023-12-01	120	2		8		206,0	11 900 000	42	0,0	280 140	Hall Björkängs Gård	2023
KATRINEHOLM	HÄSTEDAL 1:4	2023-12-01	120	5				66,0	9 800 000	40	2,3	244 330	Hästedal Stenön	2023
NYKÖPING	BOTTEN 1:18	2023-09-29	120		25	3		130,0	8 000 000	28	1,5	282 328	Botten 1	2023
NYKÖPING	RÄLLINGE 4:3	2023-09-29	120	5	12	2			16 000 000	59	3,3	266 843	Rällinge 1 m.f.	2023
NYKVARN	LÅNGÄNGEN 1:1	2023-09-26	120	32	19	4	4		25 000 000	36	1,6	682 858	Långängens Gård 1 m.f.	2023
STRÅNGNÄS	LOTORP 1:35	2023-08-01	120	22			6	250,0	13 845 000	49	2,2	277 831	Lotorp Löfstalund 1	2020
GNESTA	AXALA 1:2	2023-07-21	110	51	17		5		11 000 000	14	2,0	765 095		2020
NYKÖPING	TYSTBERGA-LÅNGBRO 1:11	2023-07-20	120		20	4			10 750 000	43	1,9	246 554	Stora Långbro 1 m.f.	2020
FLEN	BLACKTABY 5:9	2023-07-13	110						28 000 000	18		1 512 301		
FINSPÅNG	VISTINGE 6:4	2023-04-17	120	81	68	32	22		31 000 000	12	0,0	2 564 183	Vistinge Gård 1A m.f.	2020
NYKÖPING	HUSBY-SMEDSTORP 1:1	2023-04-17	120	7	6	4	5	110,0	20 000 000	87	7,1	227 850	Husby-Oppunda Smedstorp	2020
KATRINEHOLM	VÅLA 1:10	2023-04-14	120	74	68	8	7		22 500 000	13	1,4	1 663 670	Våla Gård 1 m.f.	2020
FLEN	SLÄTTFALL 2:3	2023-03-17	120	54	29	13	1	75,0	11 000 000	11	1,4	960 813	Slättfall 1	2020
FINSPÅNG	LÄMMETORP 2:3	2023-03-02	120	53	24	1	12	168,0	13 000 000	16	1,3	797 412	Lämmetorp Snåret 1	2021
GNESTA	VÅNGA 4:3	2023-03-01	120	49	2	14	3	96,0	18 000 000	27	2,3	664 554	Tibble Hjorthagen 1	2023
NYKÖPING	STAVSJÖ 2:228	2023-02-13	110	192			58		15 510 000	6	1,0	2 497 970		2020
FINSPÅNG	ÄNGENÄS 1:14	2023-02-13	110				13		16 330 000	10	14,0	1 617 945		2020
FINSPÅNG	KOLSTAD 2:92	2023-02-03	110						9 000 000	28		318 177		
ESKILSTUNA	HANEBERG 1:90	2022-12-28	110						13 500 000	11		1 192 358		
NYKÖPING	VISÄTTER 2:5	2022-11-17	110						18 000 000	19		943 462		
NYKÖPING	HÄCKNESTA 1:3	2022-11-01	120	30	60	3	1		30 775 000	31	2,7	964 372	Häcknesta 1 m.f.	2020
FLEN	RALM 1:2	2022-10-31	120	48	65	15	3		33 000 000	23	3,0	1 425 770	Ralm	2020
VINGÅKER	MJÄLNÄS 2:1	2022-10-21	120	203	63	5	10		42 900 000	15	2,0	2 828 579	Mjältnäs Brännstugan m.f.	2020
GNESTA	STORA SKINNVALLA 1:6	2022-09-28	120	52	14	7	2	157,0	16 000 000	18	2,1	845 905	Stora-Åsa Gård 1	2020
NYKÖPING	STRAND 1:19	2022-09-15	120	17	13	3	3	134,0	8 000 000	22	1,2	360 809	Råbyststrand 1	2020
VINGÅKER	FINNSTORP 5:5	2022-09-01	120	52	52	2			18 000 000	16	0,0	1 059 697	Finnstorp Östergård 1 m.f.	2020
FLEN	STORA TVETA 1:3	2022-08-19	120	42	17	2	2		16 000 000	24	1,7	645 403	Stora Tveta 2 m.f.	2020
medel										28	2,3			

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva åkermarken och till mindre del bostädernas samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 15,6 kr/kvm total areal samt K/T 1,60.

Marknadsvärde

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

22 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 21 000 000 – 23 500 000 kronor

Kr/kvm areal

15,6

Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)

1,60

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden, övriga bostäder



Foto, ekonomibyggnader.



Foto, övriga byggnader.





Foto, åker, bete

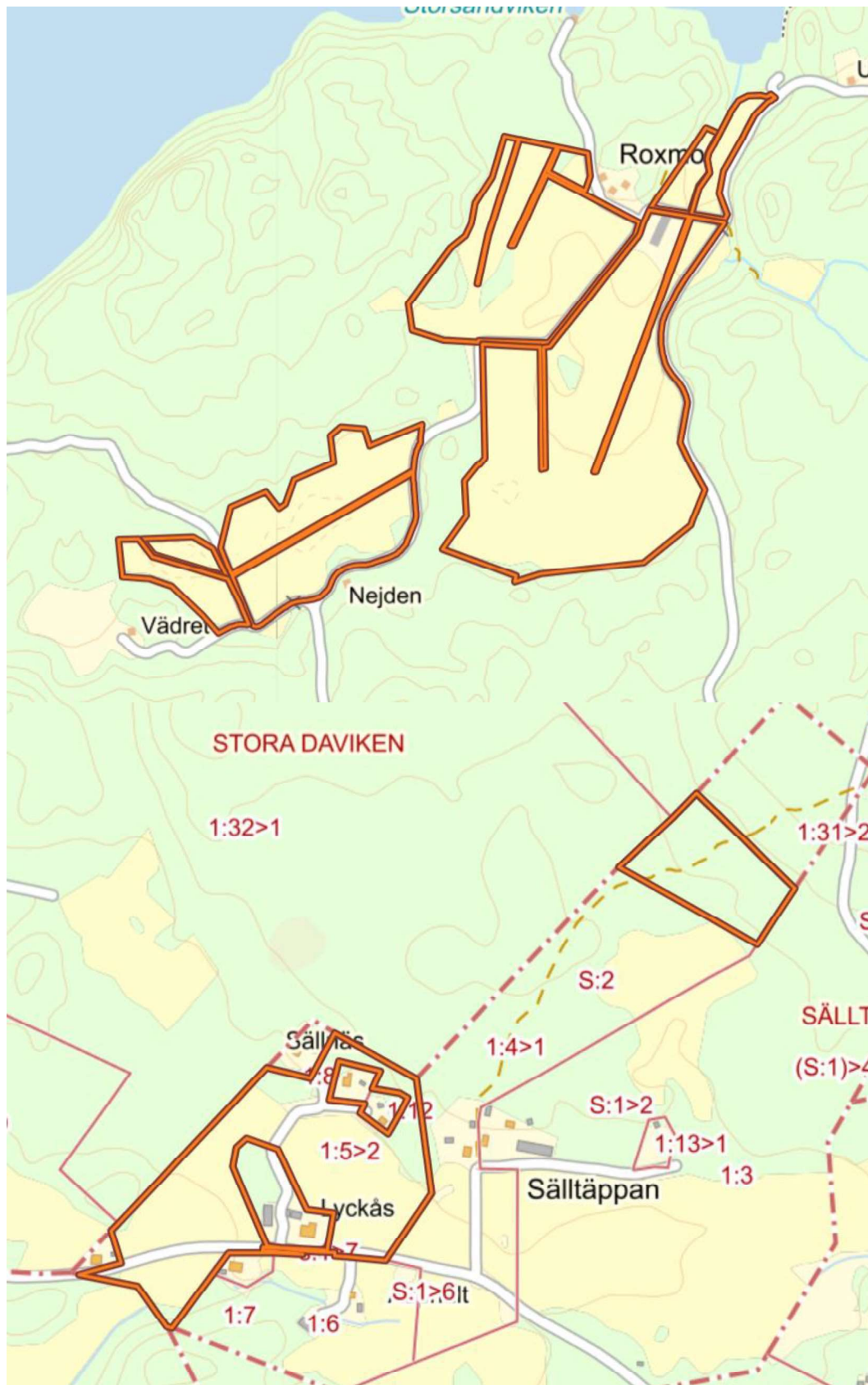


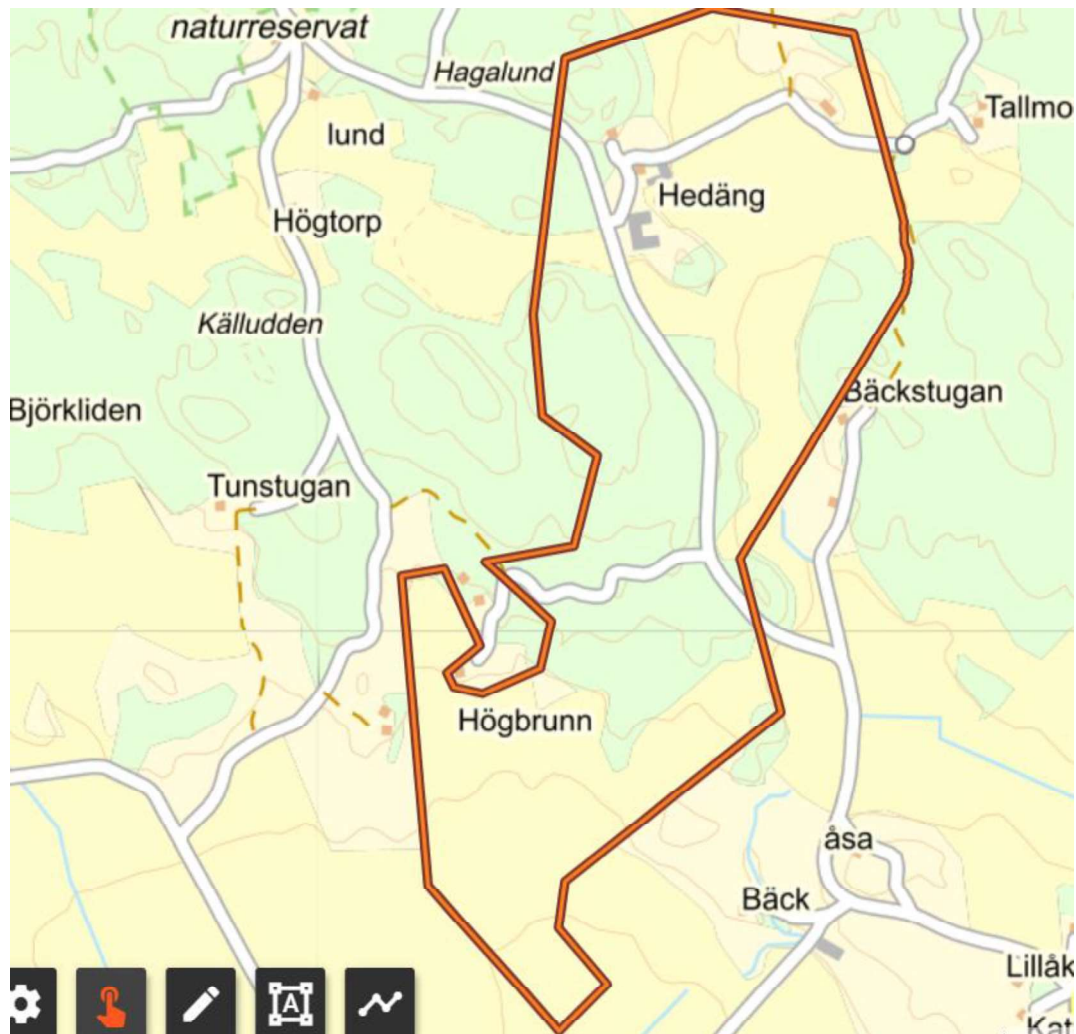
Foto, skog

Kartor

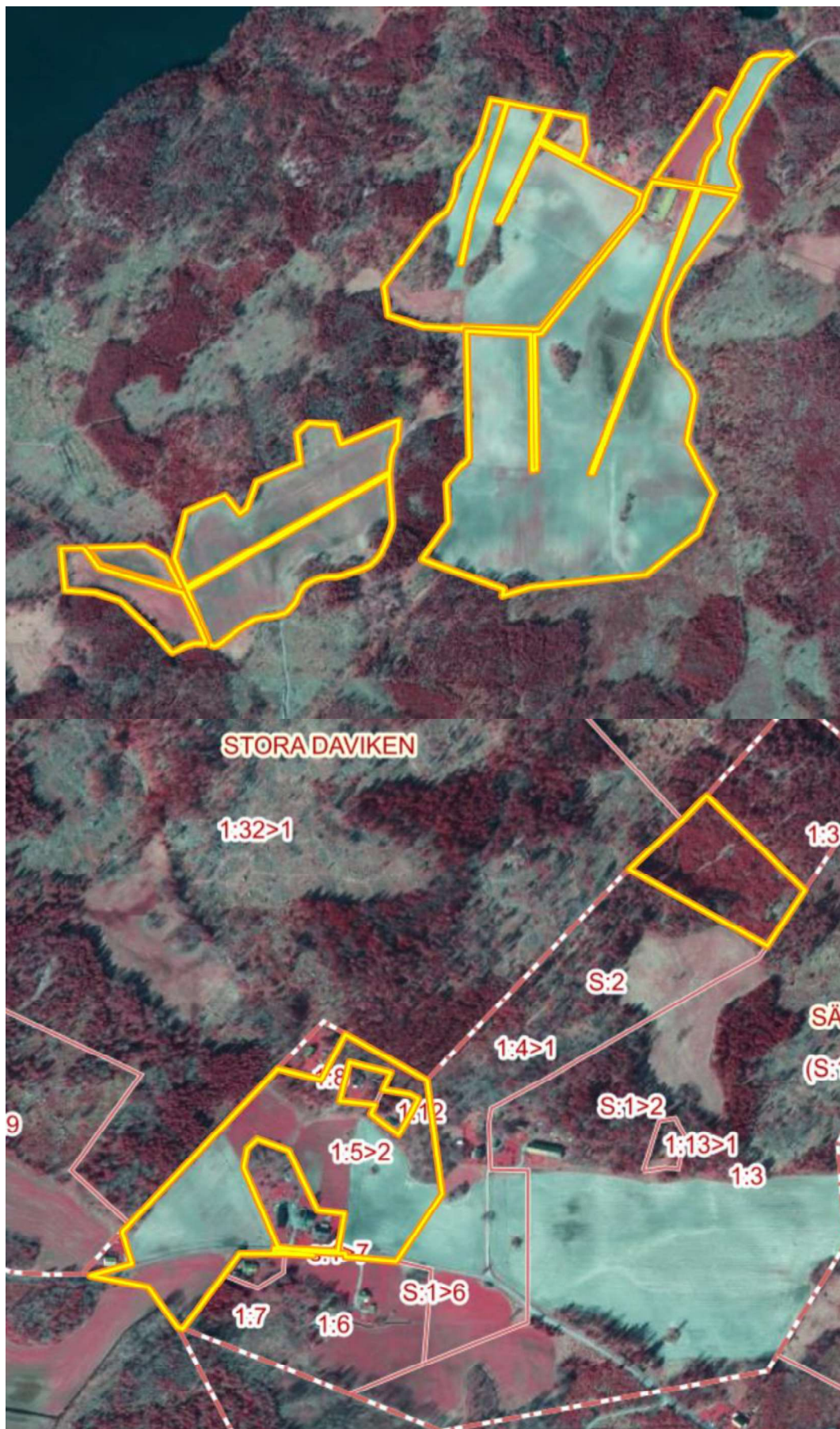


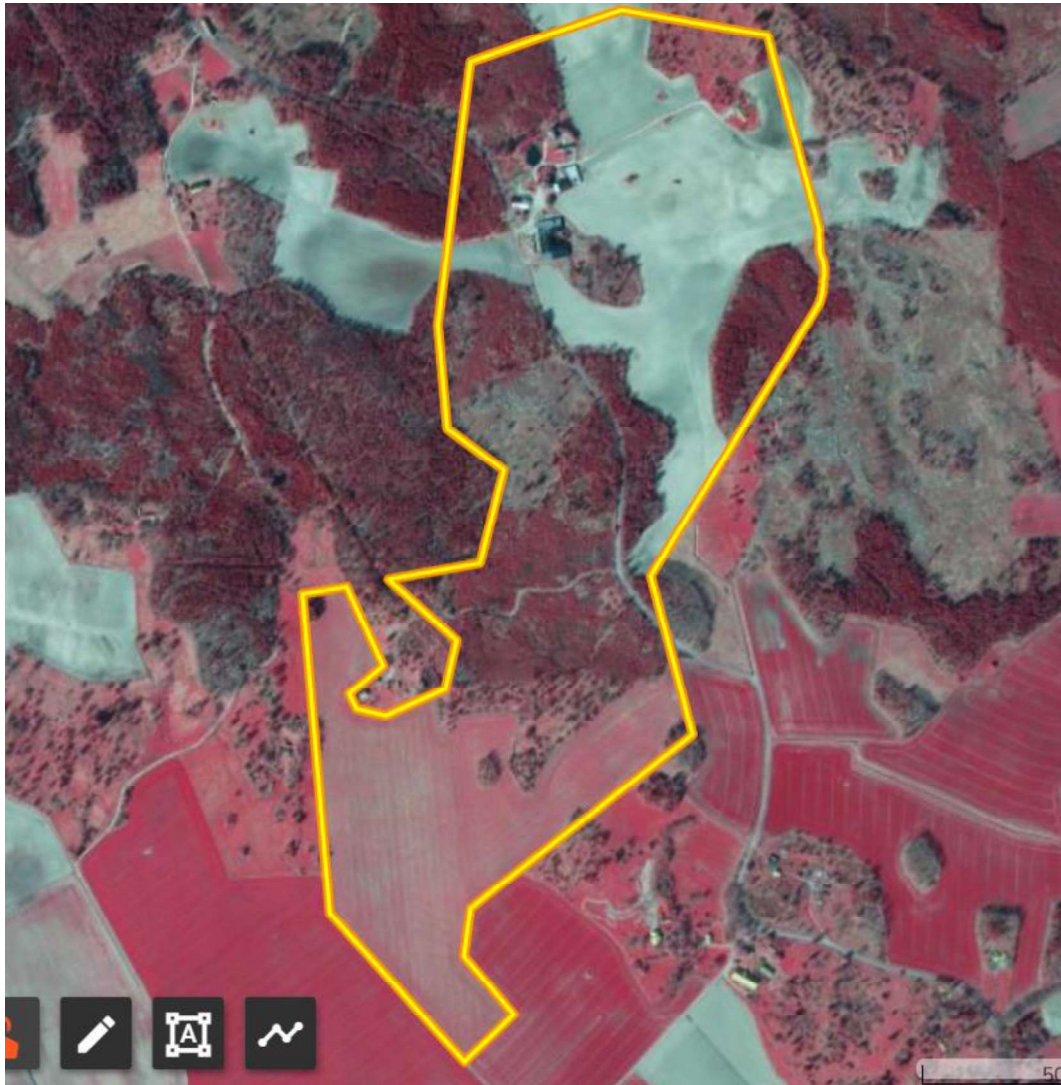
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria





Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria





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

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-07-02

Fastighet

Beteckning Katrineholm Hedäng 1:4	UUID: 909a6a4b-5391-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-04-08
Nyckel: 040077515	Län- och kommunkod 0483	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-19
Distrikt Julita Socken: Julita	Distriktskod 212049	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-07-01

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	23 0379

Adress

Adress
Hedäng 1, 2 643 98 Julita
Hedäng Trollbacken 643 98 Julita

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6560280.0	560612.7	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto
7	6565047.2	560220.3	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto
9	6564994.2	559791.4	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto
10	6565855.9	560942.3	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto
11	6565960.5	561045.9	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto
12	6565611.0	560566.7	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto
14	6565280.7	560716.8	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto
15	6564877.5	559860.1	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	136 0884 kvm	136 0884 kvm	

L

Anmärkning: Övriga fång 92/12657 andel 1/2

Anmärkning: Anmärkning 07/7972

Anmärkning: Omfattar katrineholm sälltäppan 1:5, katrineholm lilla lövåker 2:5, katrineholm stora högbrunn 2:5

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-04-17, 11 815 706 sek jämte ränta och kostnader (01-44493-24)	2024-04-18	D-2024-00120449:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2021-00284747:2FASTIGHET katrineholm sälltäppan 1:5

Belastar katrineholm sälltäppan 1:5

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 14.012.750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	14.012.750 SEK	2021-06-29	D-2021-00284747:2
Beviljad i/Belastar även: Katrineholm Sälltäppan 1:5			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	04-77/114.1 Akt
Väg	Last	Officialservitut	04-JUL-553B.2 Akt
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Vattentäkt vattenledning	Beskrivning: Med lotten a följer rätt att för utfart använda den angränsande vägen litt a.		
	Last	Officialservitut	04-JUL-553B.3 Akt
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Med lotten a följer rätt att bibehålla och underhålla befintliga ledningar till brunnen litt x för vattentäkt därstädes.			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	0483-2021/46.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar								Anmärkning	Akt
Fornlämning									L1984:1887

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Lantbruksenhet, bebyggd (120)				
768727-4				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2023	11.353.000 SEK	4.162.000 SEK	1.410.000 SEK	
Ingående värden				
Tomtmark	1.410.000 SEK			
Bostadsbyggnad	4.162.000 SEK			
Skogsmark	1.732.000 SEK	31 ha		
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha		
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha		
Åkermark	2.362.000 SEK	40 ha		
Betesmark	147.000 SEK	5 ha		
Ekonomibyggnad	1.540.000 SEK			
Övrig mark		0 ha		

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 301703344.				
Taxeringsvärde 500.000 SEK	Riktvärdeområde 0483900			
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp		
		Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 301703341.				
Taxeringsvärde 460.000 SEK	Riktvärdeområde 0483900			
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp		
		Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 301703343.				
Taxeringsvärde 450.000 SEK	Riktvärdeområde 0483900			
Tomtareal 1 000 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 301703346.				

Taxeringsvärde 1.201.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 143 kvm	Biutrymmesyta 64 kvm	Värdeyta 156 kvm
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår	Värdeår 1952
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 301703349.		
Taxeringsvärde 1.783.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 128 kvm	Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 131 kvm
Nybyggnadsår 2001	Tillbyggnadsår	Värdeår 2001
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 301703348.		
Taxeringsvärde 1.178.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 94 kvm	Biutrymmesyta 104 kvm	Värdeyta 114 kvm
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår	Värdeår 1974
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet skog 301703332.		

Taxeringsvärde 1.732.000 SEK	Riktvärdeområde 0000404	
Areal 31 ha	Virkesförråd, barr 61 kbm/ha	Virkesförråd, löv 41 kbm/ha
Bonitetsklass C		
Värderingsenhet åkermark 301703333.		
Taxeringsvärde 2.362.000 SEK	Riktvärdeområde 0004015	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)
Areal 40 ha	Dränering Tillfredsställande (1)	
Värderingsenhet betesmark 301703334.		
Taxeringsvärde 147.000 SEK	Riktvärdeområde 0004015	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)
Areal 5 ha		
Värderingsenhet ekonomibyggnad 301703335.		
Taxeringsvärde 174.000 SEK	Riktvärdeområde 0004015	
Byggnadsyta 413 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980- (32)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår 1992
Under byggnad Nej		
Värderingsenhet ekonomibyggnad 301703337.		
Taxeringsvärde 532.000 SEK	Riktvärdeområde 0004015	

Byggnadsyta 1 100 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall för slakt- och ungnöt, värdeår 1980- (22)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Bättre (1)	Värdeår 1980
Under byggnad Nej		
Värderingsenhet ekonomibyggnad 301703338.		
Taxeringsvärde 102.000 SEK	Riktvärdeområde 0004015	
Byggnadsyta 435 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980- (32)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Sämre (3)	Värdeår 1992
Under byggnad Nej		
Värderingsenhet ekonomibyggnad 301703339.		
Taxeringsvärde 102.000 SEK	Riktvärdeområde 0004015	
Byggnadsyta 262 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Loge, lada och liknande, värdeår 1980- (31)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Sämre (3)	Värdeår
Under byggnad Nej		
Värderingsenhet ekonomibyggnad 301703340.		
Taxeringsvärde 630.000 SEK	Riktvärdeområde 0004015	
Byggnadsyta	Byggnadsvolym 340	Byggnadskategori Spannmålslager (42)

Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Bättre (1)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar
Katrineholm Roxmo GA:1
Samfälligheter
Katrineholm Julita-Berg S:1
Katrineholm Julita-Berga S:1, S:2
Katrineholm Oppunda Häradsallmänning S:2
Katrineholm Äs S:1-3

Skattetal

Skattetal	Skattetyper
1,12	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1972-11-03	04-JUL-553B Akt
Fastighetsreglering	1977-02-25	04-77/114 Akt
Fastighetsreglering	2021-05-28	0483-2020/32 Akt
Anläggningsåtgärd	2021-12-21	0483-2021/46 Akt
Anläggningsåtgärd	2024-04-08	0483-2024/19 Akt

Ursprung

Katrineholm Hedäng 1:2
Katrineholm Lilla Högbrunn 1:3
Katrineholm Stora Högbrunn 2:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Julita Hedäng 1:4	1985-10-09	04-84/509 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

038 Allmän+Taxering 2024-07-02

Fastighet

Beteckning Katrineholm Sälltäppan 1:5	UUID: 909a6a4b-7064-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-11-20
Nyckel: 040084894	Län- och kommunkod 0483	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-19
Distrikt Julita Socken: Julita	Distriktskod 212049	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-07-01

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6562662.5	559224.3	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto
2	6562367.3	558788.0	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 4718 kvm	6 4718 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-04-17, 11 815 706 sek jämte ränta och kostnader (01-44493-24)	2024-04-18	D-2024-00120449:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2021-00284747:2FASTIGHET katrineholm hedäng 1:4
Belastar katrineholm hedäng 1:4

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 14.012.750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	14.012.750 SEK	2021-06-29	D-2021- 00284747:2
Beviljad i/Belastar även: Katrineholm Hedäng 1:4			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	0483-00/36.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att för utfart använda vägen x		
Väg	Last	Officialservitut	0483-05/62.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att för utfart använda vägen x.		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, obebyggd (110)			
344405-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde		
2023	285.000 SEK		
Ingående värden			
Skogsmark	74.000 SEK	2	ha
Skogsimpediment	0 SEK	0	ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0	ha
Åkermark	211.000 SEK	4	ha
Betesmark	0 SEK	0	ha
Ekonomibyggnad	0 SEK		
Övrig mark		0	ha

Värderingsenhet skog 027782411.				
Taxeringsvärde 74.000 SEK	Riktvärdeområde 0000404			
Areal 2 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 60 kbm/ha	
Bonitetsklass				
Värderingsenhet åkermark 027783411.				
Taxeringsvärde 211.000 SEK	Riktvärdeområde 0004015	Beskaffenhet Produktionsförmåga mycket sämre (5)		
Areal 4 ha	Dränering Tillfredsställande (1)			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Samfälligheter

Katrineholm Sälltäppan S:1, S:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Hemmansklyvning B	1888-05-08	04-JUL-112 Akt
Gränsbestämning	1942-09-18	04-JUL-312 Akt
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	2020-11-20	0483-2020/35 Akt

Avskild mark

Katrineholm Sälltäppan 1:8-12

Ursprung

Katrineholm Sälltäppan 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
D-Julita Sälltåppan 1:5	1985-10-09	04-84/509	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

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:	145,9 ha
Total skogsareal:	35,1 ha
Produktiv skogsareal:	35 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2023-03

	Original	Efter avverkning
Total volym:	2 921 m ³ sk	
Produktiv volym:	2 920 m ³ sk	
Total volym/ha:	83 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	83 m ³ sk	
Total medelhöjd:	13 m	
Produktiv medelhöjd:	13 m	
Total medeldiameter:	0,16 m	
Produktiv medeldiameter:	0,16 m	

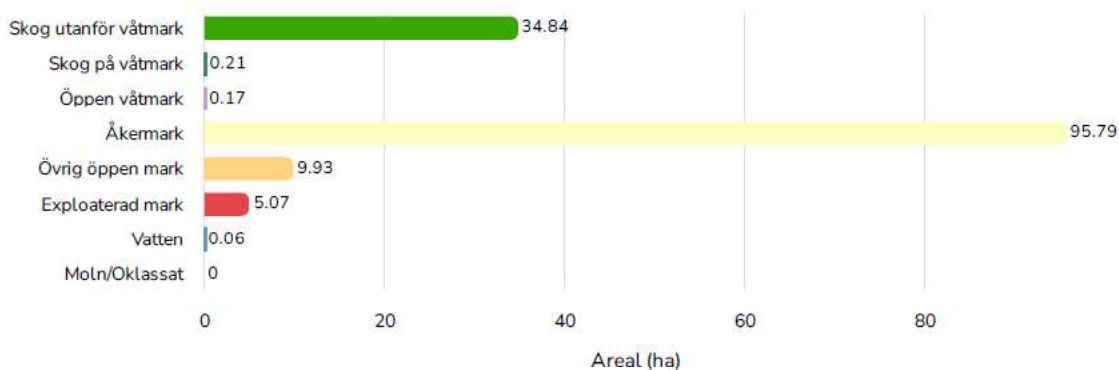
Trädslagsfördelning

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 146,1 ha
Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

Redovisning av avverkningsanmälningar inom det valda området. Informationen kommer från Skogsstyrelsen och visar registrerade avverkningsanmälningar. Avverkningsanmälningar krävs för avverkningar större än 0,5 hektar och är giltiga i 5 år. När avverkningen registrerats som utförd tas avverkningsanmälan bort. Volym beräknas från senaste laserskanningen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningsanmälan ligger kvar trots att en utförd avverkning registrerats inom det avverkningsanmälda området.

Datum	Orsak	Areal	Volym
2019-09-23	Föryngringsavverkning	4,1 ha	-

Areal

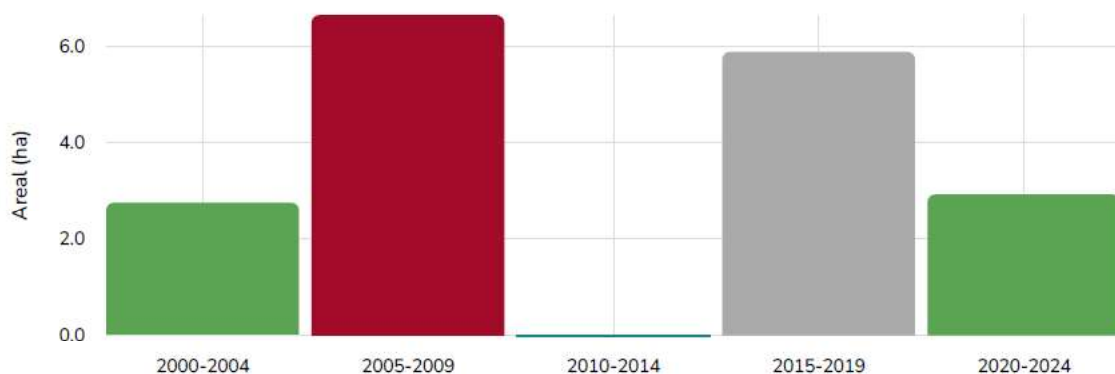


Sammanställning utförda avverkningar

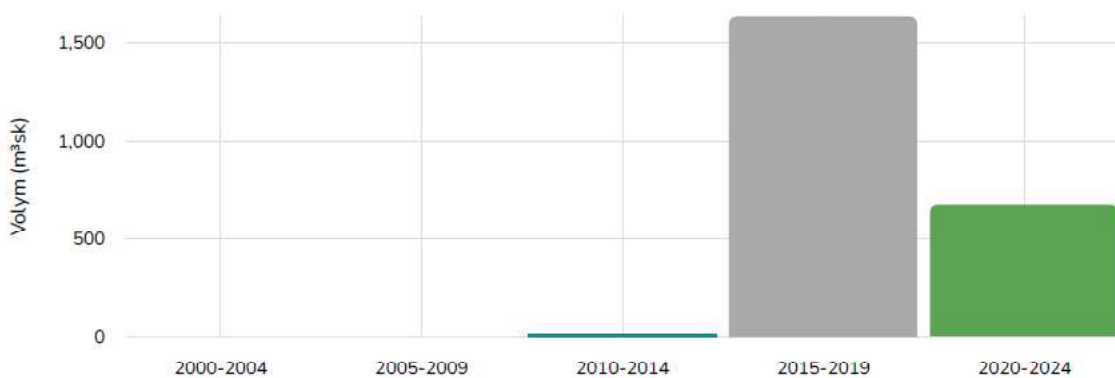
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbilsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym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

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2020-05-31	2,9 ha	678 m³sk
2015-06-11	4 ha	1 099 m³sk
2015-06-11	1,9 ha	537 m³sk
2014-06-10	< 0,1 ha	11 m³sk
2008-06-01	0,6 ha	-
2007-07-14	1,9 ha	-
2007-07-14	3,3 ha	-
2007-07-14	0,8 ha	-
2005-06-19	< 0,1 ha	-
2004-08-09	2,8 ha	-

Areal



Volym

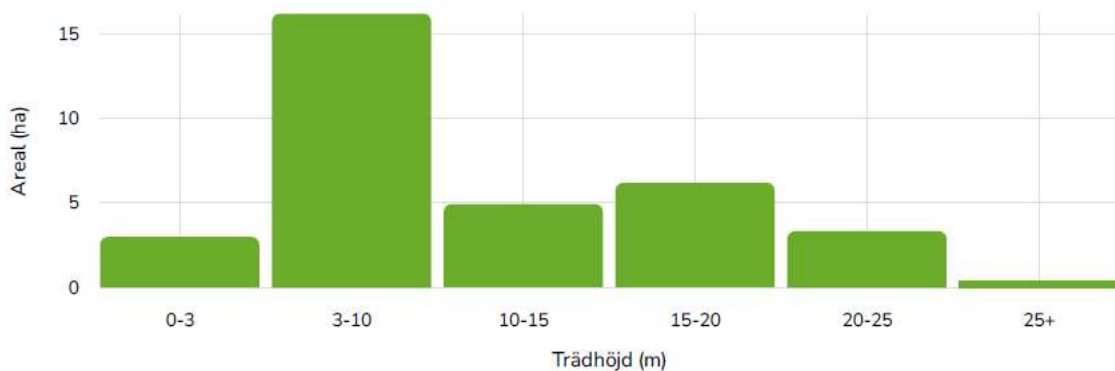


Huggningsklasser

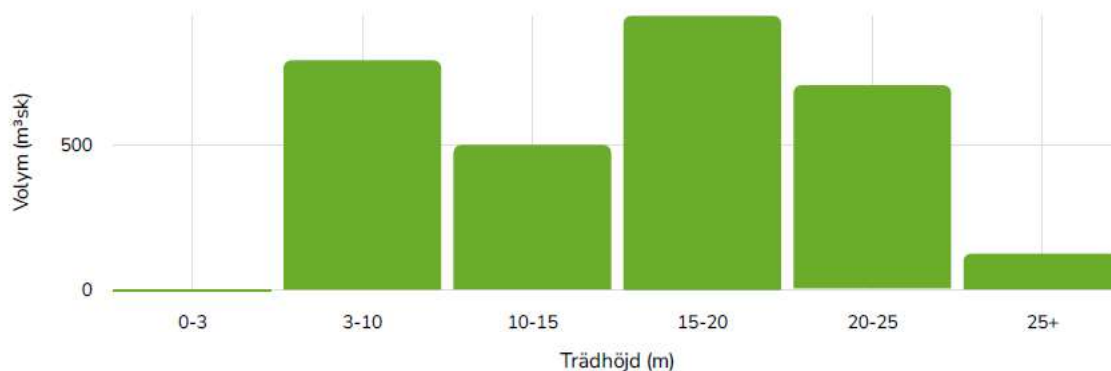
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	13,2 m
Referensdatum	2023-03
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.

Skyddsform	Antal	Areal
Fornlämning (RAÄ)	3	0,4 ha
Total areal		0,4 ha

