

VÄRDEUTLÅTANDE

**Fastigheten
Krokstorp 3:10
Mönsterås kommun**

Kfm dnr F-1202-25-08

Innehållsförteckning

1	Uppdragsbeskrivning	3
1.1	Värderingsobjekt	3
1.2	Uppdragsgivare	3
1.3	Syfte	3
1.4	Värdetidpunkt	3
1.5	Värderingsunderlag	3
1.6	Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtagandet	3
2	Beskrivning	4
2.1	Läge	4
2.2	Allmänt om fastigheten	4
2.3	Areal	4
2.4	Planförhållanden och bestämmelser	4
2.5	Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm	5
2.6	Arrende, hyror, nyttjanderätter	5
2.7	Åsatt taxeringsvärde	5
2.8	Byggnader	5
2.9	Jordbruksmark	6
2.10	Skogsmark	6
2.11	Impedimentmark och övrig mark	6
3	Värderingsmetoder	6
3.1	Ortsprismetod	6
3.2	Avkastningsmetod	7
3.3	Produktionskostnadsmetod	7
3.4	Taxeringsvärdemetod	7
4	Värdering	7
4.1	Byggnader	7
4.2	Jordbruksmark	7
4.3	Skogsmark	8
4.4	Impedimentmark, övrig mark, kraftledningsgata	9
5	Samlad marknadsvärdebedömning	9

Bilagor:

1. Kartor
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Sammanställning skog och mark inkl. avdelningsbeskrivning
4. Indelningskarta
5. Marknadsanpassad avkastningskalkyl skog och produktiv skogsmark
6. Grafer ortspris skogsmark Kalmar län

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Krokstorp 3:10 i Mönsterås kommun.
Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor.

1.2 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten.

1.3 Syfte

Ändamålet är att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför eventuell exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är september 2025.

1.5 Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utfördes den 15 september 2025
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Ortsprismaterial

1.6 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekas i beskrivning. Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning i de fall fastigheten är bebyggd. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsmannen hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan.

Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella intäkter i nuläget och på sikt.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders funktion, standard och rationalitet, skogens och markernas sammansättning, gränser mm. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.

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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

2 Beskrivning

2.1 Läge

Fastigheten är belägen drygt 1 mil nordväst om Mönsterås.

Läge framgår av bifogat kartutdrag.

2.2 Allmänt om fastigheten

Fastigheten omfattar en lantbruksenhet bebyggd enbart med ekonomibyggnad (typkod 122).

Total areal enligt taxering ca 21 ha fördelat på 15 ha produktiv skogsmark, 1 ha skogsimpediment, 3 ha betesmark och 2 ha övrig mark.

Inom fastigheten finns en äldre ladugård i dåligt skick (rivningsobjekt) samt en mindre, enklare förrådsbyggnad med underhållsbehov.

I fastigheterna har det uttagits 2 penninginteckningar om totalt 91 000 kr.

För mer information se bifogat fastighetsregisterutdrag med tillhörande taxeringsinformation i **bilaga 2**.

2.3 Areal

Enligt den allmänna fastighetsinformationen uppgår fastighetens areal till 20,5359 ha.

Enligt ny inventering och digitalisering på fastighetskarta från Metria erhålls en total areal om ca 20,5 ha och är den areal som värderingen utgår ifrån. Nedan följer en areell fördelning per ägoslag, angivet i hektar (ha):

Skogsmark	16,6
Impediment	2,1
Betesmark	0,9
Övrig mark	0,9
Totalt	20,5

2.4 Planförhållanden och bestämmelser

Finns inga uppgifter om planer eller bestämmelser som berör fastigheten i bifogat fastighetsregisterutdrag.

2.5 Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm

Fastigheten berörs av inskrivning avseende förbehåll om överlåtelse, inteckning 81/3667.
Mer information bifogas separat till Kronofogdemyndigheten när den erhållits från Lantmäteriet.
Fastigheten berörs av servitut avseende kraftledning (last).
Fastigheten berörs av gemensamhetsanläggningen Mönsterås Sibbetorp GA:1 som avser väg, se karta i bilaga 1.

2.6 Arrende, hyror, nyttjanderätter

Ingen information har erhållits avseende eventuella arrenden, hyror eller nyttjanderätter som belastar fastigheten. Värderingen utgår från att fastigheten är fri från belastningar.

2.7 Åsatt taxeringsvärde

Fastigheternas åsatta taxeringsvärde är 1 512 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023.

2.8 Byggnader

EKONOMIBYGGNADER

Enligt taxering uppgår den totala byggnadsytan till 228 kvm. Efter digital mätning av byggnadernas utvändiga mått bedöms den vara fördelad på ca 200 kvm ladugårdsbyggnad med tillhörande skjul (som rasat samman) samt ca 25-30 kvm mindre ekonomibyggnad.



Ladugård

Byggnaden är i mycket dåligt skick där tak och väggar i den sydöstra delen har rasat in och där stomme och tak inom övriga delar har gett efter varför rasrisken bedöms stor.

Stomme i trä, delvis liggande timmer som delvis är insektsangripet, yttertak av plåt, delvis äldre gjuten platta på golv delvis jord- och trägolv. Byggnaden omfattar dels mindre förrådsutrymmen, äldre ladugårdsdel med äldre båsinnredning samt loge. Pga. av byggnadens skick enligt ovan bedöms det utgöra ett rivningsobjekt.

Mindre ekonomibyggnad

Byggnad främst lämpad för förvaring. Stomme i trä, yttertak av plåt, svårbesiktad invändigt pga. mycket bråte, delvis äldre gjuten platta på golv delvis jordgolv. Byggnaden är i bättre skick jämfört med ladugårdsbyggnad. Utvändigt underhållsbehov som t.ex. översyn av panel och tak samt målning.

Sammanfattande kommentar byggnader

Aktuellt objekts byggnadsbestånd bedöms vara i dålig skick med stort underhåll- och ombyggnadsbehov för att utgöra rationella byggnader. En presumtiv köpare bedöms ej se något mervärde i byggnaderna, snarare en belastning.

2.9 Jordbruksmark

Bete

Ca 0,9 ha av fastigheten bedöms omfatta betesmark. Betesmarken är igenväxande och bedöms mest lämpad som skogsmark idag.

2.10 Skogsmark

Den produktiva skogsmarksarealen har arealberäknats till ca 16,6 ha och virkesförrådet har uppskattats till ca 2 966 m³sk motsvarande 179 m³sk/ha. Virkesvolymen har kontrollerats mot Skogsstyrelsens laserdata för en rimlighetskontroll. Medelboniteten har bedömts uppgå till 8,0 m³sk/ha och år. Trädslagsfördelningen är bedömd till 40% tall, 43% gran, 4% löv som t.ex. klibbal och asp, 8% björk och 5% ek. Huggningsklassfördelningen är bedömd till 36% plant- och ungskog, 11% 1:a-gallringsskog, 9% 2:a-gallringsskog och 44% slutavverkningsbar skog.

Markförhållandena är överlag normala, drivningsavstånden delvis något långa. Detaljerade uppgifter om skog och skogsmark bifogas i **bilaga 3**.

2.11 Impedimentmark och övrig mark

Impedimentmark omfattar myr insprängd i skogslandskapet.

Övrig mark omfattar väg, bruksningscentrum och kraftledningsgata.

3 Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, dvs. värderingsobjektets olika delar marknadsvärderas var för sig varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet.

I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts med beaktande av objektsspecifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

Olika objekt värderas vanligtvis med varierande metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

3.1 Ortsprismetod

Metod för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägomark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskillning/Taxeringsvärde för jämförelseobjekten).

Ortsprismetoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet förutsatt att ett antal likvärdiga fastigheter omsatts på senare tid, detta fungerar bra på småhusmarknaden men är oftast en begränsning vid värdering av hela lantbruksfastigheter som omöjliggör en direkt jämförelse fastigheters köpeskillningar emellan. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är annars kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

3.2 Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas som underlag för marknadsvärdebedömningar. Objektets restvärde avseende skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer (utöver innevarande generation).

Avkastningen kan även beräknas utifrån förväntade årsresultat, hyror eller arrendeintäkter med beaktande av förvaltningskostnader, detta är ett normalt förehavande vid värdering av industrier, jordbruksmark, jakt och hyresbostäder.

3.3 Produktionskostnadsmetod

Produktionskostnadsmetoden utgår från en byggnads återanskaffningskostnad vilket korrigeras med hänsyn till rationalitet, ålder och skick. Metoden kan exempelvis användas vid värdering av ekonomibyggnader på lantbruksfastigheter.

3.4 Taxeringsvärdemetod

Värderingsmetod som utgår från värderingsobjektets åsatta taxeringsvärde där taxeringsvärdet motsvarar 75% av marknadsvärdet 2 år innan taxering.

Med hänsyn tagen till den generella prisutvecklingen sedan taxeringen erhålls därefter en värdenivå vid aktuell värdetidpunkt. Metoden är t.ex. användbar i de fall få renodlade jordbruksmarksförsäljningar har genomförts inom orten eftersom taxeringsvärdenivån grundas på de fåtal försäljningar som faktiskt genomförts inom och i närområdet kring värderingsobjektet.

4 Värdering

4.1 Byggnader

Pga. byggnadernas skick och rationalitet samt geografiska läge utan tillgång till bostadshus etc. bedöms en presumtiv köpare ej se något mervärde i byggnaderna. Mot bakgrund av ovan bedöms byggnaderna ej inneha något marknadsvärde.

4.2 Jordbruksmark

Bete

Mot bakgrund av vad som beskrivits under avsnitt 2.9 ovan bedöms betesmarkens värde ligga i ett kalmarksvärde för skogsmark, motsvarande i genomsnitt 35 000-40 000 kr/ha.

Överfört på värderingsobjektets areal om 0,9 ha erhålls ett totalt värde om ca **35 000 kr**.

4.3 Skogsmark

Marknadsanpassad avkastningsmetod

Skog

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringssats från 4,43% för den yngsta till 5,43% för den äldsta skogen inom denna region vid användande av aktuella prislistor och kostnader vid redovisad värdetidpunkt. Historiskt sett är räntenivån relativt hög och beror uteslutande på dagens höga virkespriser där fastighetsprisutvecklingen ej har följt med på samma nivå.

En generell naturvårdshänsyn om 2% av föryngringsavverkningsvolymen har lämnats som evighetsträd vid avverkning. Mot och inom mer hänsynskrävande miljöer (t.ex. myr, jordbruksmark etc.) har högre naturvårdshänsyn lämnats och bedöms spegla hur en presumtiv köpare ser på denna typ av objekt.

Med Beståndsmetoden (BM) erhålls för aktuellt objekt ca 3 188 000 kr som ett fristående skogsvärde. Detta värde innefattar inte jakt som redovisas separat nedan. Kalkyl bifogas i **bilaga 5**.

Jakt

Med fastighetens storlek och arrondering bedöms jaktvärdet till 5 000 kr/ha motsvarande en jaktarrondenivå om 150 kr/ha och år vid 3% kalkylränta, för 16,6 ha erhålls 83 000 kr.

Samlat värde

Totalt värde uppgår till **3 271 000 kr**.

Ortsprismetod

Ortsprismaterial sålda skogsobjekt inom Kalmar omfattar följande gallringskriterier:

- Köp från 2023
- Närmast hela rena skogsmarksfastigheter
- Exklusive objekt med lågt virkesförråd per hektar

Enligt ortsprisstatistikens regressionsanalyskurvor är sambandet mellan m^3sk/ha och kr/ha relativt linjärt medan sambandet m^3sk/ha och kr/m^3sk har en mer utplanande tendens vid högre volymer. Analysen beaktar den positiva prisutveckling som varit på skogsmarknaden under det senaste året.

Den produktiva skogsmarksarealen har beräknats till 16,6 ha och virkesförrådet har uppskattats till ca 2 966 m^3sk motsvarande 179 m^3sk/ha . Vid avläsning av graffunktionen vid 179 m^3sk/ha erhålls 140 000 kr/ha och 790 kr/ m^3sk .

Efter applicering av nyckeltalen på värderingsobjektets totala areal och volym erhålls ett totalt värde om ca **2 334 000 kr**. Ortspris bifogas i **bilaga 6**.

Samlad marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdet grundas på en vägning mellan ovan redovisad delvärdesumma och ortsprismetodens samlade resultat. Normalt läggs då störst vikt vid den marknadsanpassade avkastningsmetodens resultat som vid kontroll av värderade objekt som omsatts på den öppna marknaden visat sig ha bäst överensstämmelse mot erlagda köpeskillingar.

I aktuellt fall hamnar värderingsmetodernas resultat långt ifrån varandra och beror uteslutande på andelen slutavverkningsbara skog, som med dagens höga virkespriser får fullt genomslag i den marknadsanpassade avkastningskalkylen. En presumtiv köpare bedöms lägga relativt stor vikt vid skogsnes direktavkastning, i kombination med förhållandevis låg köpeskilling (för mindre fastigheter) medför det fler potentiella köpare.

För värderat område bedöms det inte finnas uppenbara skäl att subjektivt korrigera värderingsmetodernas samlade resultat för annan marknadspåverkan (ickemonetära nyttor eller motsvarande) som inte metoderna hanterar (läge, arrondering etc.) eftersom man vid analys av större ortsprisstatistik inte kan se någon tendens till högre marknadsvärde för objekt som t.ex. angränsar mot mindre sjöar, gölar och vattendrag.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till **2 900 000 kr.**

Värdebedömningen motsvarar följande nyckeltal:

- 174 699 kr/ha
- 978 kr/m³sk

4.4 Impedimentmark, övrig mark, kraftledningsgata

Övrig mark bedöms ej innehå något enskilt värde utan bedöms utgöra en förutsättning för brukandet av övrig mark och byggnad. Kraftledningsgata bedöms omfatta så pass liten areal att dess jaktvärde beaktas i den slutliga marknadsvärdebedömningen.

Impedimentmark bedöms innehå ett enskilt marknadsvärde. Försäljningsstatistik på renodlad impedimentmark visar på ett prisintervall från 4 000-30 000 kr med ett genomsnitt kring 15 000 kr/ha. Det stora prisintervallet beror *dels* på areell omfattning (högre priser för större objekt) *dels* på geografiskt läge (högst i Skåne och lägst inom de glesbebyggda områdena inom mellersta och norra Götaland). Mot bakgrund av ovan bedöms värderingsobjektets impedimentmarksvärde ligga under genomsnittet, inom intervallet 4 000-15 000 kr/ha, motsvarande 10 000 kr/ha. Överfört på aktuellt värderingsobjekt innebär det ett totalt värde om ca **20 000 kr.**

5 Samlad marknadsvärdebedömning

Fastighetens marknadsvärde bedöms i aktuellt fall motsvara summan av ovan redovisade delvärden. Efter avrundning till närmsta hundratusental bedöms marknadsvärdet slutligen till **2 900 000 kr.**

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Nybro 2025-09-24



Janna Björk
Skogsmästare

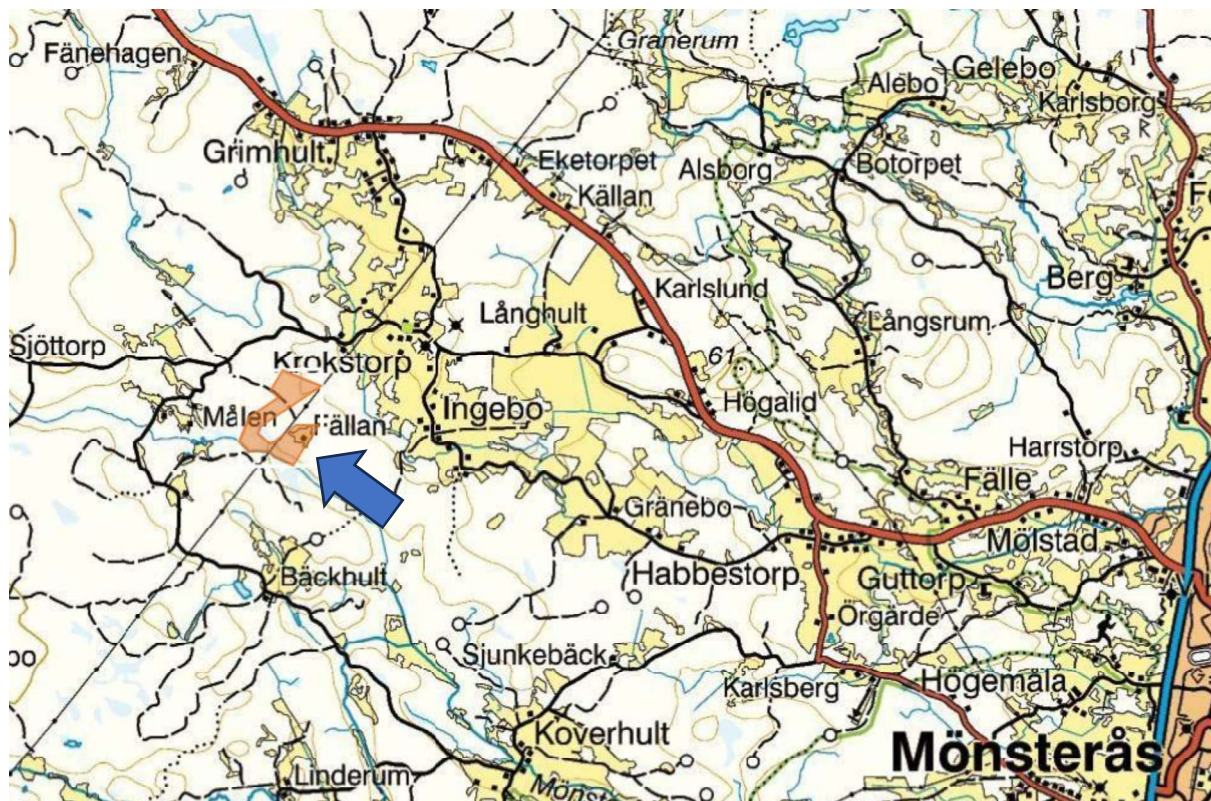
**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



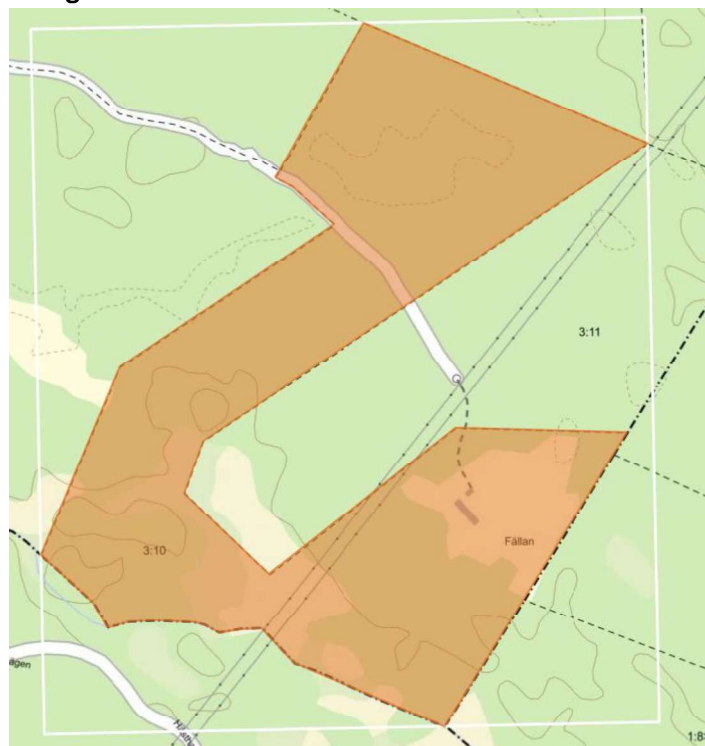
SAMHÄLLSBYGGARNA

Mönsterås Krokstorp 3:10

Översiktskarta



Fastighetskarta



Gemensamhetsanläggning

- Mönsterås Sibbetorp GA:1 = ljusblå linje



Beteckningar

Beteckning Mönsterås Krokstorp 3:10	UUID 909a6a55-00c0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080103041	Län- och kommunkod 0861
Distrikt Fliseryd Socken: fliseryd	Distriktskod 105147	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-07	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-09
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-27			

Adress

Adress Krokstorp 501 383 92 Mönsterås
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1981-12-23	Akt 81/3667
Anmärkningar Förbehåll om överlåtelse, inteckning 81/3667			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-05, 941 190 sek, beslutsnummer 12252564237	2025-05-08	D-2025-00160456:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 91 000 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 SEK	1883-02-11	83/7
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	90 000 SEK	1979-01-24	79/958

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar				
Innehavare: 79/959 Södra Sveriges Föreningsbank, Box 552, 291 25 Kristianstad				

Inskrivningar				
Totalt antal inskrivningar: 1				
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt	
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1968-06-12	68/2073	

Ajourförande inskrivningsmyndighet				
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö		
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter				
⚠ Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig				
Gemensamhetsanläggningar				
Mönsterås Sibbetorp GA:1				

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	08-IM2-68/2073.1
Beskrivning			
Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Olofström Hallandsboda 1:82			
Olofström Härnäs 1:94			
Last			
Mönsterås Krokstorp 3:10			

Taxeringsenheter				
Lantbrukstaxeringsenhet				

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	1 512 000 SEK	21 ha
Ingående värden		
Tomtmark		
Bostadsbyggnad		
Skogsmark	1 428 000 SEK	15 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	3 000 SEK	1 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	53 000 SEK	3 ha
Ekonomibyggnad	28 000 SEK	0 ha
Övrig mark		2 ha

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet betesmark 44304160 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
53 000 SEK	8015	Nej	30 % lägre avkastning och kvalitet, ev. skogsmark i framtiden

Värderingsenhet ekonomibyggnad 44305160 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
28 000 SEK	8015	248 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande	
Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)		Nej	

Värderingsenhet skog 44301160 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
1 428 000 SEK	807	15 ha	
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
	261 kbm/ha		

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 44302160 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal
3 000 SEK	807	1 ha

Skattetal

Skattetal	Skattety
5/208	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte H	1876-12-30	08-FLI-154
Anläggningsåtgärd	2008-07-01	0861-890

Ursprung

Mönsterås Krokstorp 3:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6325066.9	579618.5	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	205 359 m ²	205 359 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Fliseryd Krokstorp 1:10	1989-11-22	0882-285
H-Fliseryd Krogstorp 1:10	1942-04-09	08-AD382/1942

Källa: Lantmäteriet

Län: Kalmar län
 Församling: Mönsterås

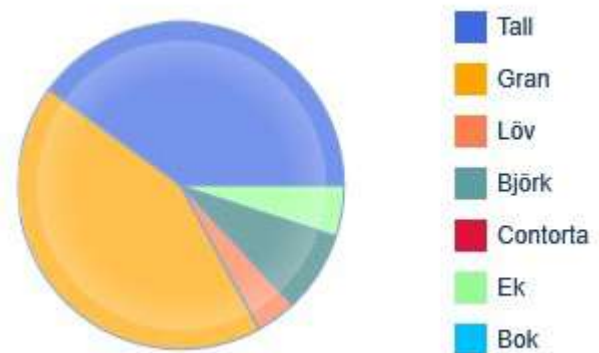
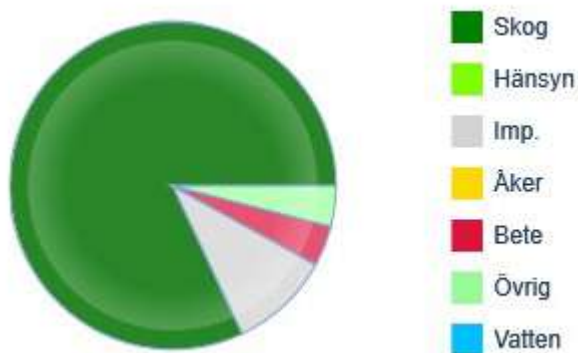
Kommun: Mönsterås
 Fältarbete: 2025-09

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	16,6	82
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	2,1	10
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,9	4
Övrig mark	0,9	4
Vatten	0,0	0
Total areal	20,5	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	1 199	40
Gran	1 232	43
Löv	129	4
Björk	250	8
Contorta	0	0
Ek	156	5
Bok	0	0
Totalt förråd	2 966	
Förråd per ha	179	

**Bonitet och löpande tillväxt**

Medelbonitet:	8,0 m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,5 m3sk
Ideal prod.förmåga:	132,8 m3sk

Föreslagen avverk. under tio års perioden

Slutavverkning	2 379 m3sk
Gallring	44 m3sk

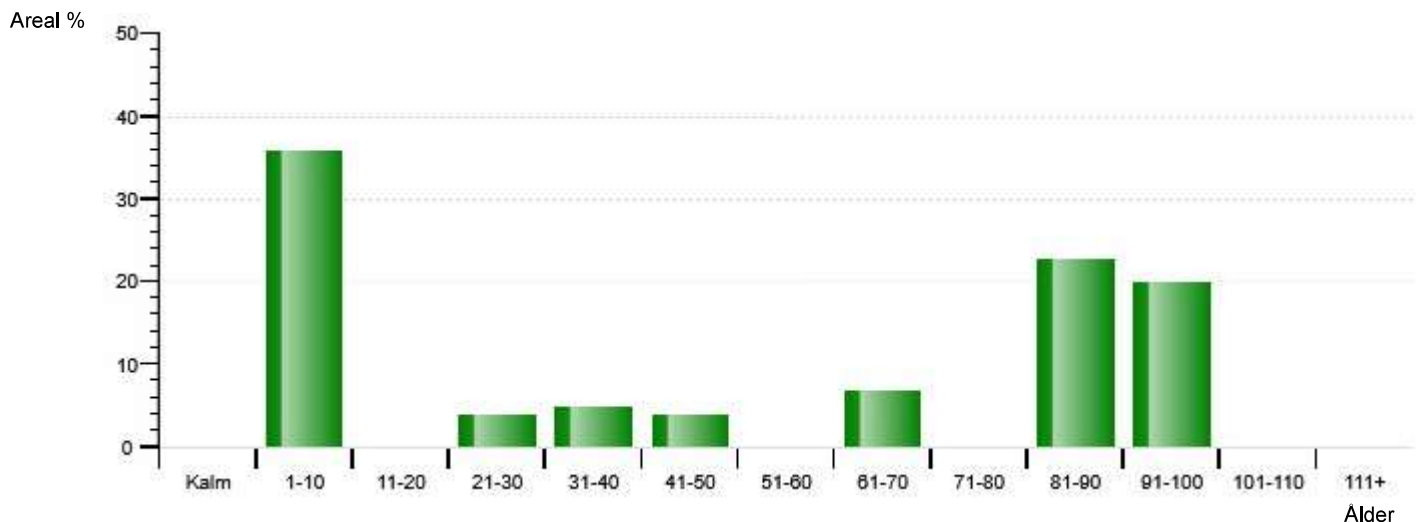
Totalt 2 423 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	355 m
Gallring:	369 m
Medel:	364 m

Medeluttag per avverk. under tio års perioden

Slutavverkning	476 m3sk
Gallring	44 m3sk
Medel ttrp.avst	317 m

Ålderklassfördelning

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
 NYBRO

SKOGSTILLSTÅND
 fördelning på åldersklasser

Datum: 2025-09-24
 Körningsnr: 08-2-5010/00

R01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Krokstorp 3:10
 Församling: Mönsterås
 Kommun: Mönsterås
 Län: Kalmar län
 Värderare: Janna Björk
 Fältarbete: 2025-09
 Värderingstidpunkt: 2025-09

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	1199	40	54	9
Gran	1232	43	88	15
Löv	129	4	131	23
Björk	250	8	110	19
Contorta	0	0	0	0
Ek	156	5	188	34
Bok	0	0	1	0
Virkesförråd m3sk	2966		572	
Virkesförråd m3sk/ha	179		34	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 16.6 ha
 Hänsynsmark 0.0 ha
 Skogsimpediment 2.1 ha
 Åkermark 0.0 ha
 Betesmark 0.9 ha
 Övrig mark 0.9 ha
 Vatten 0.0 ha
 Totalareal 20.5 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 8.0
 Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.5

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL		BON	FÖRRÅD, m3sk		SLUTAVVERKN.		GALLR	SLUTAVVERKN.		GALLR
	ha	%	m3	tot	/ha	ha	m3sk	m3sk	ha	m3sk	m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	6.0	36	8.2	79	13	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	0.6	4	5.1	60	100	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	0.8	5	6.4	136	170	0.0	0	0	0.0	0	44
41-50	0.7	4	5.1	106	151	0.7	100	0	0.0	0	0
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	1.2	7	3.9	192	160	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
81-90	3.9	23	9.2	1317	338	3.9	1257	0	0.0	0	0
91-100	3.4	20	9.2	1020	300	3.4	970	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	(1.1)	-	8.2	56	51	(1.1)	52	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	16.6	100	---	2966	--	8.0	2379	0	0.0	0	44

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
 MYR, areal 2.1 ha, förråd 0 m3sk
 BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Krokstorp 3:10
Församling: Mönsterås
Kommun: Mönsterås
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-09
Värderingstidpunkt: 2025-09

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 16.6 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 2.1 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.9 ha
Övrig mark 0.9 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 20.5 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	1199	40	54	9
Gran	1232	43	88	15
Löv	129	4	131	23
Björk	250	8	110	19
Contorta	0	0	0	0
Ek	156	5	188	34
Bok	0	0	1	0
Virkesförråd m3sk	2966		572	
Virkesförråd m3sk/ha	179		34	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 8.0
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.5

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha		AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	1.5	9	8.2	3	2	0	0.0	0.0	0	0.0	1.5	0.6
R11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	3.4	20	8.2	65	19	0	0.0	3.1	0	0.0	0.3	1.6
R21	1.1	7	8.2	11	10	0	0.0	0.0	0	0.0	1.1	0.9
G1	1.8	11	4.3	252	140	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	5.0
G2	1.5	9	5.8	242	161	100	0.7	0.0	44	0.8	0.7	7.2
S1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	7.3	44	9.2	2337	320	2227	7.3	0.0	0	0.0	7.3	8.1
S21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E3	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(1.1)	-	8.2	56	51	52	(1.1)	-	0	(0.0)	-	4.2
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	16.6	100	---	2966	--	2379	8.0	3.1	44	0.8	10.9	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 2.1 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

KARTA NR: 000 **SKIFTE:** 0000 **RES NR:** 0 **Fastighet:** Krokstorp 3:10

FIGUR				MARK och BESTÅND										TRÄD		AVVERKNING				SKOGS-VÄRD	ANMÄRKNING			
Avdel-ning	Res nr	Ordntal	Areal ha	Andel	Ägosl /Malkod	Hkl	Skikt	Terräng	SI	Ungskog	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv	Styr-ka %	Ti	Dto	Kvalitet	Tim-Huggn mer kostn just	Natur %	Tidp	Ätg	Kost	
0001	0	0	3,40		SkogPG	S2		1	G28	85	330	1122	T	50	32					5				
0002	0	0	3,40		SkogPG	S2		2	G28	95	300	1020	T	40	33					5				
0003	0	0	2,10		Myr																			
0004	0	0	0,50		SkogPG	S2		2	G28	90	390	195	T	60	35									
0005	0	0	3,10		SkogPG	R2		4	G26	811	8	20	62	T	10							0	3	
0006	0	0	0,60		SkogPG	G1		4	B22	30	100	60	L	90	15									
0007	0	0	0,70		SkogPG	G2		6	B22	45	150	105	T	30	20					5				
0008	0	0	0,30		Övr ma															5				

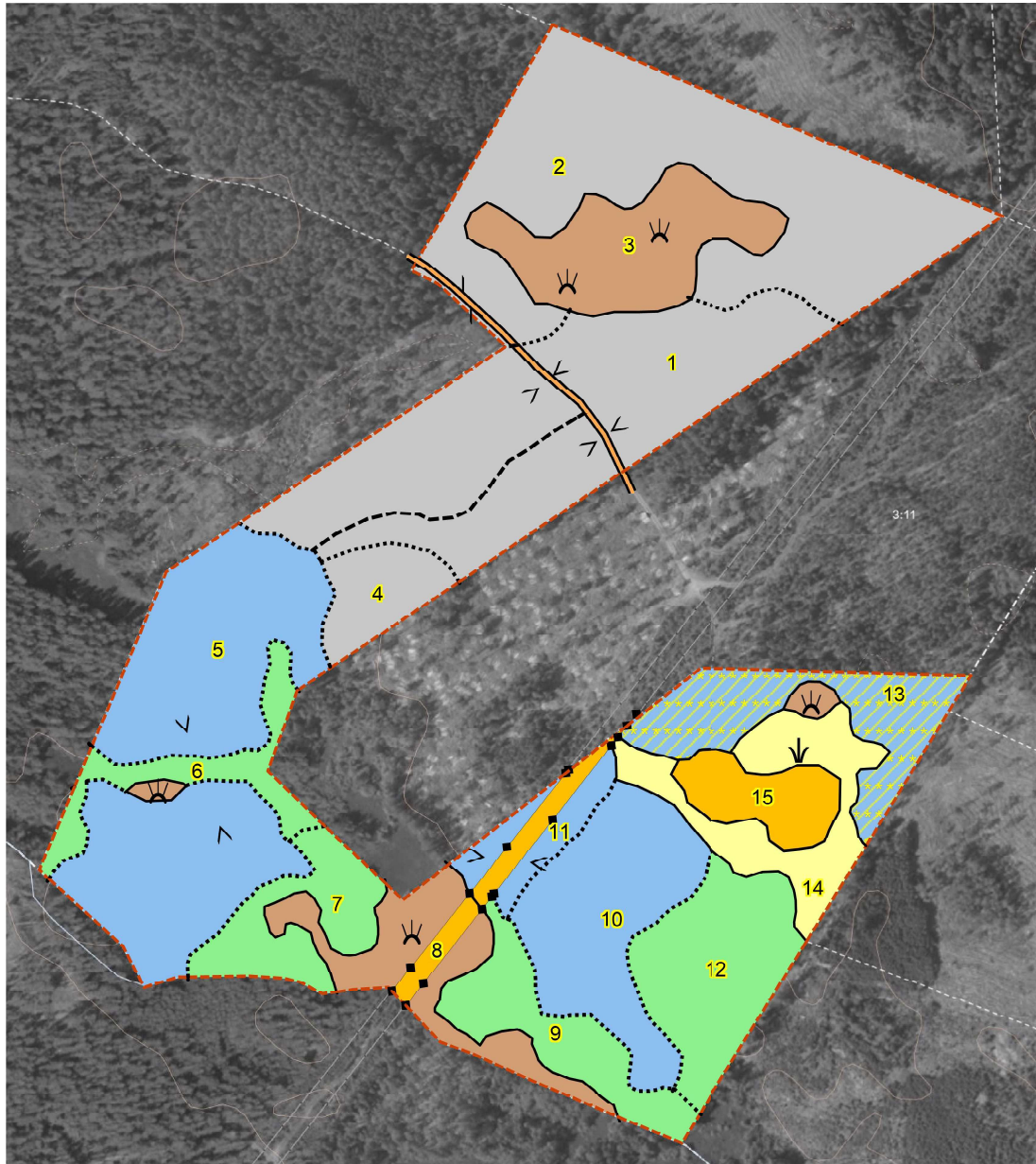
KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0 Fastighet: Krokstorp 3:10

[illegible]

KARTA NR: 000 **SKIFTE:** 0000 **RES NR:** 0 **Fastighet:** Krokstorp 3:10

[illegible]

Indelningskarta



1:5000
250 m

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3	SKOGSVÄRDERING	R02G
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA	värdeberäkning för fastigheten	Sida: 1 (2)
NYBRO	Krokstorp 3:10	Datum: 2025-09-24
		Körningsnr: 08-2-5010/00

Församling:	Mönsterås	Värderare:	Janna Björk
Kommun:	Mönsterås	Fältarbete:	2025-09
Län:	Kalmar län	Värderingstidpunkt:	2025-09

ÄGOSLAG		SKOGSEGENSKAPER		Invent.tidp.		År 7	
		(exkl. hänsynsmark)		m3sk	%	m3sk	%
Produktiv skogsmark	16.6 ha	Tall		1199	40	54	9
Hänsynsmark	0.0 ha	Gran		1232	43	88	15
Skogsimpediment	2.1 ha	Löv		129	4	131	23
Åkermark	0.0 ha	Björk		250	8	110	19
Betesmark	0.9 ha	Contorta		0	0	0	0
Övrig mark	0.9 ha	Ek		156	5	188	34
Vatten	0.0 ha	Bok		0	0	1	0
Totalareal	20.5 ha	Virkesförråd totalt		2966		572	
		Virkesförråd per ha		179		34	
		Medelbonitet, m3sk/ha, år:		8.0			
		Löpande tillv, m3sk/ha, år:		5.5			

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	6.0	0.0	0.6	0.8	0.7	0.0	1.2	0.0	3.9	3.4	0.0	0.0
Areal, %	0	36	0	4	5	4	0	7	0	23	20	0	0
Förråd, m3sk	0	79	0	60	136	106	0	192	56	1317	1020	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	1716	76	850	1934	74	850	1158	22	805	1079
1 - 3	1562	50	782	1894	67	782	1128	17	741	671
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	1592	56	782	1886	68	782	1128	19	741	677
21 - 30	0	0	782	1544	33	782	0	0	0	549

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	1194	21	838	0	0	0	0	0	0	303
1 - 3	0	0	771	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	1177	7	771	0	0	0	0	0	0	295
21 - 30	0	0	771	0	0	0	0	0	0	0

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3 LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA NYBRO	SKOGSVÄRDERING		R02G	
	värdeberäkning för fastigheten		Sida:	2 (2)
	Krokstorp 3:10		Datum:	2025-09-24
			Körningsnr:	08-2-5010/00

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	112	0	14	126	87
1 - 3	0	200	14	214	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	155	0	14	169	88
21 - 30	0	243	14	257	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	kr/ha	
0	0	0	5175	0	0	119
1 - 3	17250	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	5175	0	0	0
11 - 20	17250	0	5175	0	0	11
21 - 30	0	0	5175	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 4,43% Diskonteringsprocent 2: 5,43% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	2379	1418	2335490	308028	16042	0	2627476	2627476
1 - 3	44	0	22721	0	138000	2490	-117769	-108323
4 - 10	0	0	0	0	15009	5810	-20819	-15182
11 - 20	281	130	155082	27300	63546	8300	110536	47501
21 - 30	96	0	35278	0	7245	8300	19733	6711
31 - 40	1031	163	715956	34259	3797	8300	738118	145038
41 +	--	--	--	--	--	--	--	485028

				SUMMA NUVÄRDE		3 188 249 kr
IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK				
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE		3 188 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha		192 063 kr
Markvärde	10500 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk		1 075 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde				
Summa värde	10500 kr	(inkl grot)	0 kr			

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	3 188 249 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	10 500 kr
Summa avrundat värde	3 199 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Krokstorp 3:10	Värderare : Janna Björk
Församling : Mönsterås	Kartunderlag : Ortofoto
Kommun : Mönsterås	Fältarbete : 2025-09
Län : H	Värderingstidpunkt : 2025-09
Länsdel : 6	
Totalareal : 20,50	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10225	
Huggningskostnadstabell : H 10225	
Terrängtransportkostnadstabell : H 10125	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 4500 kr/ha
Kulturstofkostnad : 15000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 3500 kr/ha
Kulturstofkostnad ädellöv : 3000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 50 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 5000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 40 kr/m3fub	Tallmassa : 40 kr/m3fub
Grantimmer : 40 kr/m3fub	Granmassa : 40 kr/m3fub
Lövtimmer : 40 kr/m3fub	Lövmassa : 40 kr/m3fub
Björktimmer : 40 kr/m3fub	Björkmassa : 40 kr/m3fub
Contortatimmer : 40 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 40 kr/m3fub	Ekved : 40 kr/m3fub
Boktimmer : 40 kr/m3mi	Bokmassa : 40 kr/m3fub
	Grot : 15 kr/m3s

AVVERKNING

Kvalitetstabell : H 10125	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 10	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 20	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 4,43 %
	2 : 5,43 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	113	110	110	110
Grantimmer	113	110	110	110
Lövtimmer	113	110	110	110
Björktimmer	113	110	110	110
Contortatimmer	113	110	110	110
Ektimmer	113	110	110	110
Boktimmer	113	110	110	110
Tallmassa	120	110	110	110
Granmassa	120	110	110	110
Lövmassa	120	110	110	110
Björkmassa	120	110	110	110
Contortamassa	120	110	110	110
Ekved	113	110	110	110
Bokmassa	120	110	110	110
Grot	113	110	110	110
KOSTNADER				
Samtliga	115	115	115	115

Ortspris skog Kalmar län exklusive objekt med låg volym per hektar

Röd linje = södra delen av länet

