Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun	**Torsby**
Fastighetsbeteckning	**Södra Torp 1:30**
Värdetidpunkt	**Mars 2025**

Foto taget utvändigt på huvudsakligt gårdscentra vid Södra Torp. Byggnader och omgivande åker och betesmark.

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	Torsby Södra Torp 1:30	Lagfaren ägare	F-383-25-17
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Södra Torp 21 680 51 Stöllet	Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-03

Allmän Beskrivning	
Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1927 i 1,5 plan, 120 kvm Boarea, 0 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 5 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 4 000 kvm fördelat på 1 tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 5 mil från centralorten Torsby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola finns i centralorten.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	3 ekonomibyggnader totalt ca 330 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 34 0000 kvm areal varav 34 0000 kvm landareal (enligt Metria skogsanalys). 34 ha fördelat på 26,3 ha skogsmark, 4,7 ha skogsimpediment, 2,6 ha åkermark samt 0,4 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

2 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 700 000 – 3 100 000 kronor

Kr per kvm areal	**8,53**	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	**1,78**

Katrineholm 2025-03-11
Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare / Civilekonom

Håkan Bennetoft
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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	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, 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	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 Håkan Bennetoft i närvaro av representant för 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
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Gemensamhetsanläggning med grannfastighet. Ingen brunn eller funktion verifierad. Närmare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Avloppsbrunn ej identifierad och ej verifierad godkänd. Närmare teknisk undersökning samt kontakt med kommun rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 34 0000 kvm areal varav 34 0000 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria skogsanalys). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 34 ha fördelat på följande ägoslag:

	Skogsmark: 26,3 ha Skogsimpediment: 4,7 ha Åkermark: 2,6 ha Övrig mark: 0,4 ha

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1927.
Byggteknik	Grund	Krypgrund.
	Stomme	Trä.
	Fasad	Eternitplattor.
	Fönster	2-glas. Äldre.
	Yttertak	Plåt.
	Värme	Direktverkande el/luftvärmepump.
	Ventilation	Självdragsventilation.
	Övrigt	Radiatorsystem ur funktion, troligen sönderfruset.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, 2 rum, WC/dusch och kök.
	Våning 2	Våning 1 trappa med hall och 3 rum.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i äldre och slitet skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (ElektroHelios), fläkt (AEG), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta/textil.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Skiva.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Ytskikten slitna. Renoverings- och underhållsbehov i hela byggnaden.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader	
Ekonomibyggnad Djurstall och loge.	Djurstall med loge, byggnadsår okänt med en total BYA på ca 280 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ej ansluten till Vatten/avlopp/el.
Ekonomibyggnad Maskinhall	Maskinhall, byggnadsår okänt med en total BYA på ca 60 kvm. Stomme av trä med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ej ansluten till Vatten/avlopp/el.
Ekonomibyggnad Byggnad för lösdrift.	Verkstad byggnadsår okänt med en total BYA på ca 60 kvm. Stomme av trä med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag för hästar. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ej ansluten till Vatten/avlopp/el. Godkänd gödselhantering saknas, kontakt med kommun rekommenderas.

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, skogsbruksplan gjord av Gunnar Johansson, 2014, analys av skogliga grunddata med referensår 2021-07 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Splittrad ägobild i 4 skiften. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga runt medel för området. Nyckelbiotoper finnsj registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	26,7 ha
Skogsimpediment	4,7 ha mestadels myrimpediment
Virkesförråd	5 100 m3sk motsvarande 191 m3sk per ha
Fördelning trädslag	Tall 37%, Gran 50%, löv 14%
Medelbonitet	4,9 m3sk per ha
Skogsvårdsåtgärder	1 ha återväxtkontroll
Jakt	Egen regi
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas.
Övrigt	
Beskrivning - Åkermark	
Beskrivning	Åkermark med normal produktionsförmåga för området och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	2,6 ha i 2 skiften. Åkermarken är inte 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 0,4 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	1 628 000 kr därav byggnadsvärde 242 000 kr därav markvärde 86 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas inte av pantbrevsinteckningar.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2

Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Torsby Fastnäs GA:5, GA:8. Ändamål: Väg Torsby Gravol GA:1. Ändamål: Väg Torsby Segenäs GA:1. Ändamål: Väg Samfälligheten Torsby Södra Torp FS:1, Ändamål: Fiske inom hemmanet.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	1. Akt: Torsby Södra Torp FS:1, Ändamål: Tele, last 2. Akt: 17-Å-1794.1, Ändamål: Starkström, 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	Försäkring saknas enligt uppgift från representant för fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. 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 Norra Ny socken, Torsby kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kan därför förvärvstillstånd krävas 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. Första halvåret 2024 visar på fortsatt nedåtgående trend och medelpriset för Sverige har minskat till 495 kr/m3sk motsvarande -11,1 % jämfört med 2023. 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 III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område III till i snitt 35 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 6 under år 2023 ligger medelpriset på 523 kr/m3sk, vilket är en ökning med 20 % de senaste fem åren. Under första halvåret av 2024 har betalda priser i mellersta Sverige sjunkit till 508 kr/m3sk.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en något splittrad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll något över 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 26,3 ha bedöms till 83 650 kr/ha motsvarande 431 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 2 200 000 kr

Skogsimpediment totalt xxx ha (20 000 kr/ha 4,7 ha.)

Marknadsvärde skogsimpediment 94 000 kr

Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment: 2 294 000 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 5 utom Norrland där Torsby kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 32 % vilket motsvarar ett medelpris på 78 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Åkermark med normal produktionsförmåga och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Areal uppgår till 2,6 ha. (60 000 kr/ha x 2,6 ha).

Marknadsvärde åkermark: 156 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,4 ha. (20 000 kr/ha x 0,4 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 8 000 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.
Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten vara begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 40 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara mindre rationell.

Djurstall/loge

Bedömt marknadsvärde: (280 kvm x 1 800 kr) x 40 % (ålder)) x 40 % (rationalitet) = 80 tkr
Marknadsvärde ekonomibyggnad: 80 000 kr
Kr/kvm: 286

Verkstad
Bedömt marknadsvärde: (60 kvm x 1 200 kr) x 40 % (ålder) x 40 % (rationalitet) = 11 tkr
Marknadsvärde ekonomibyggnad: 10 000 kr
Kr/kvm: 167

Magasin/lösdrift.
Bedömt marknadsvärde: (60 kvm x 1 800 kr) x 40 % (ålder) x 50 % (rationalitet) = 21 tkr
Marknadsvärde ekonomibyggnad: 20 000 kr
Kr/kvm: 333

Marknadsvärde ekonomibyggnader: 110 000 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 under perioden 2022-06-17 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 14 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 6 159 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 2,0. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
NY-BACKA 1:53	2024-09-27	87,0	58,0	26	1954	1 915	595 000	6 839	1,6
NEDRE VÄRNÄS 1:45	2023-12-21	98,0	20,0	31	1961	750	540 000	5 510	1,4
MJÖNÄS 1:24	2023-11-07	103,0		23	1916	4 388	600 000	5 825	2,4
TORSBY MJÖNÄS 1:24	2023-10-09	103,0			1916	4 388	600 000	5 825	2,4
OSEBOL 1:59 m.f.	2023-09-06	169,0	99,0	27	1963	2 724	700 000	4 142	1,3
NORRA STÖLLET 1:121	2023-06-12	70,0	27,0	25	1962	1 387	680 000	9 714	3,5
NORRA STÖLLET 1:67	2023-02-17	109,0		49	1938	3 406	600 000	5 504	1,6
LJUSNÄS 1:128	2022-12-21	77,0	42,0	24	1942	1 619	507 000	6 584	1,8
NORRA STÖLLET 1:125	2022-11-21	125,0	129,0	24	1965	2 285	450 000	3 600	1,5
NORRA STÖLLET 1:118	2022-09-30	135,0	48,0	25	1983	1 224	965 000	7 148	2,5
Södra Stöllet 1:29	2022-08-24	93,0			1968	4 233	760 000	8 172	2,9
GRAVOL 1:86	2022-08-12	80,0	48,0	21	1949	1 590	400 000	5 000	1,2
OSEBOL 1:72	2022-07-01	90,0	50,0	37	1947	5 480	650 000	7 222	1,7
NORRA STÖLLET 1:121	2022-06-17	70,0	27,0	25	1962	1 387	360 000	5 142	1,8
								6 159	2,0

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1927. 120 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden är förnärvarande uthyrd till permanentboende. Taxeringsvärde bostad 242 tkr, tomtmark (4 000 kvm) 86 tkr, totalt 328 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 20.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 350 000 kr
Kr/kvm BOA 2 916, K/T 1,06

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.	2 294 000 kr
Åkermark	156 000 kr
Övrig mark	8 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	110 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	350 000 kr
Summa:	2 918 000 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 närområdet runt Torsby kommun under perioden 2019-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 och 110 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 9 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 42 kr/kvm total areal samt K/T 2,4. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typ kod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Boarea	Kvm pris	K/T	Areal	Adress	Kommun del
SALA	SKORKEBO 2:8	2021-06-20	120		3		128,0	26	1,9	65 700	Ingbo 100	Norrby
SALA	KYLLINGE 1:12 m.f.	2021-03-30	120	4	2		240,0	49	1,3	65 848	Kyllinge 104	Norrby
HEBY	VIGELSBO 3:3	2021-02-01	120		8			34	1,7	103 700	Vigelsbo 110 m.f.	Västerlövsta
HEBY	YTTERSÄVNE 2:13	2020-07-31	120			2	185,0	67	2,3	29 845	Vigelsbo 203	Västerlövsta
SALA	ISÄTRA 1:20	2020-06-02	110			3		9	5,5	31 817	Isätra 144	Norrby
SALA	SVEPNÄS 1:5	2019-12-08	120	1	2			22	1,9	28 516	Svepnäs Ängsberg 130	Sala
SALA	SKORKEBO 2:9	2019-12-06	120			4	179,0	78	2,8	45 343	Skorkebo 102	Norrby
SALA	FURBO 1:4	2019-04-01	120	12		6		19	1,8	190 000	Furbo 105 m.f.	Norrby
SALA	SKÄLBY 1:3 m.f.	2019-03-29	120	2	2			75	2,6	46 420	Skälby 122	Sala
							Medel	42	2,4			

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva skogsmarken och till mindre del bostädernas samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 8,53 kr/kvm total areal samt K/T 1,78.

Marknadsvärde

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

2 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 700 000 – 3 100 000 kronor

Kr/kvm areal	**8,53**	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	**1,78**

Bilaga 1

Foton

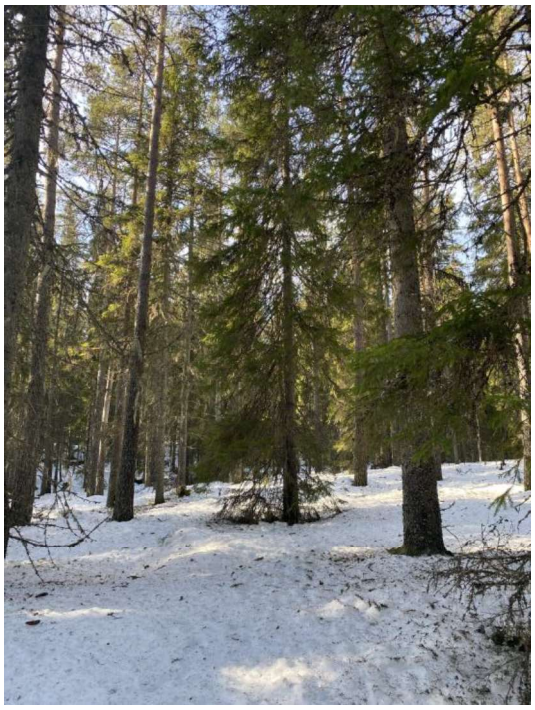
Foto, huvudbyggnaden, övriga bostäder

Foto, ekonomibyggnad. Loge

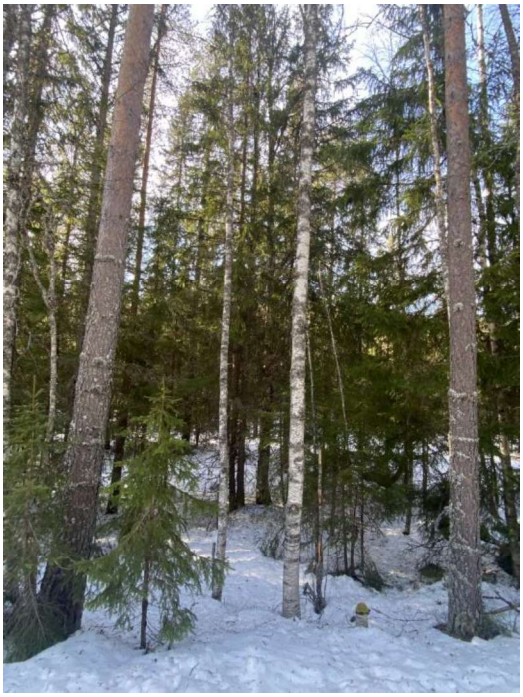
Foto, ekonomibyggnad. Verkstad

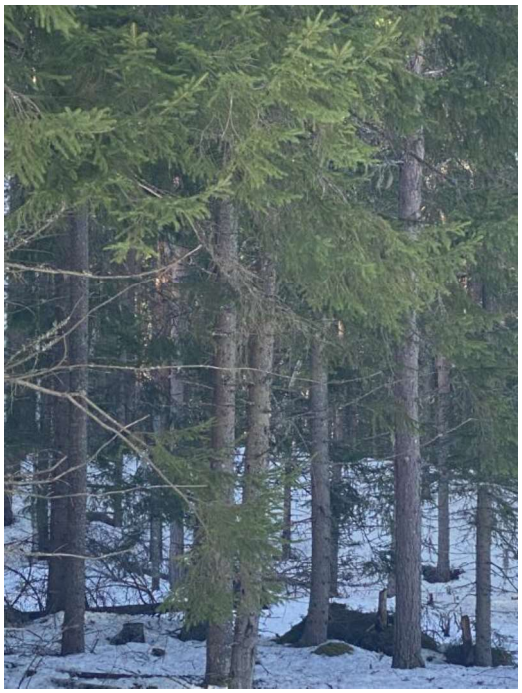
Foto, ekonomibyggnad. Lösdrift

Foto, skog, åker,



Foto, skog.

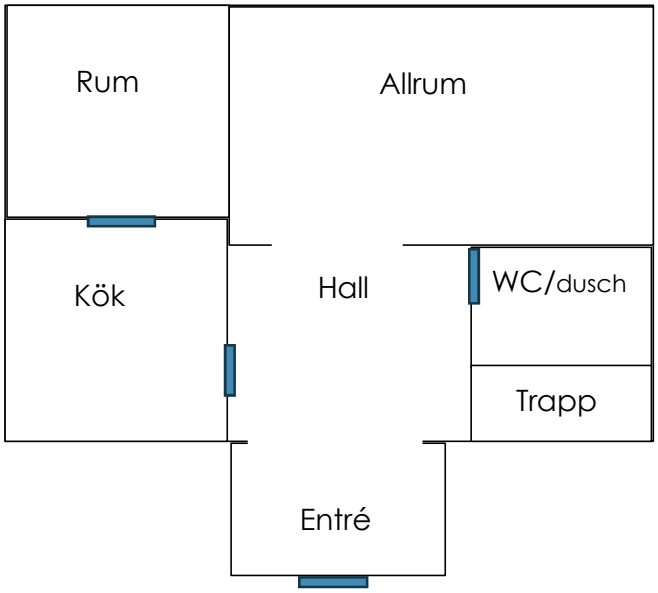

Foto, skog.


Foto, skog.

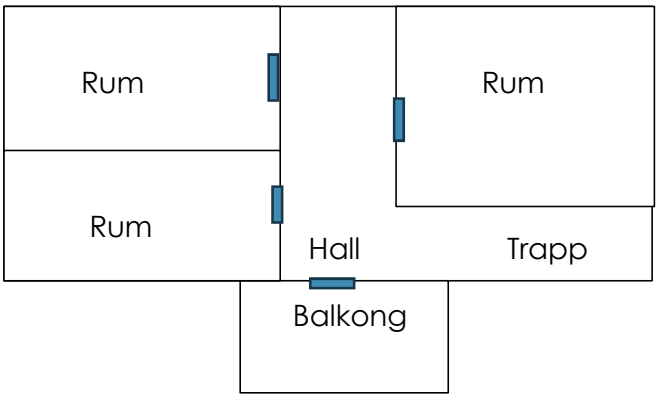
Foto, skog.

Foto, skog.

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

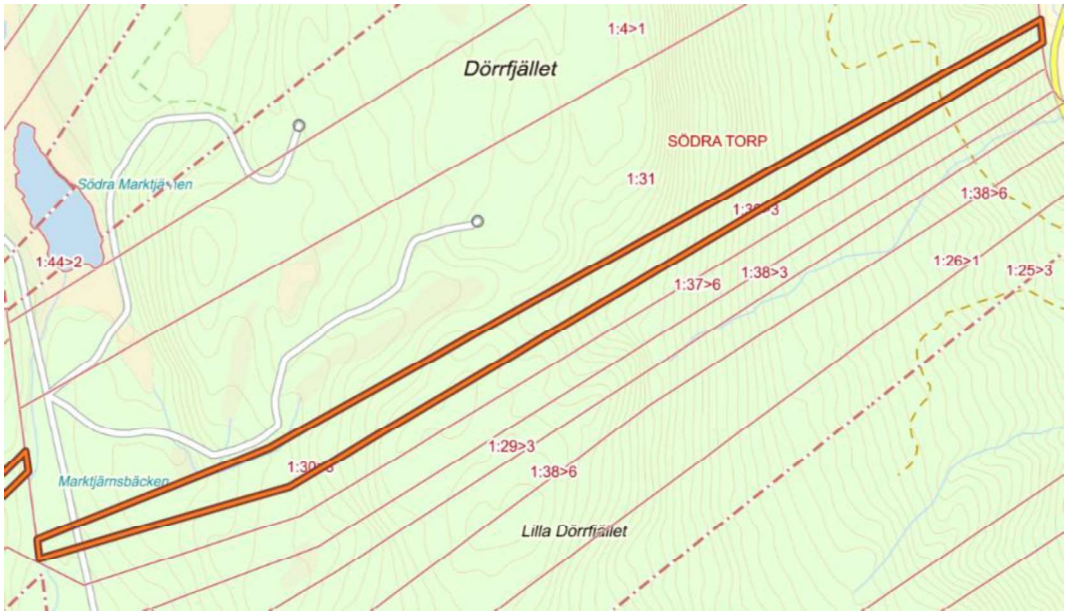


Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

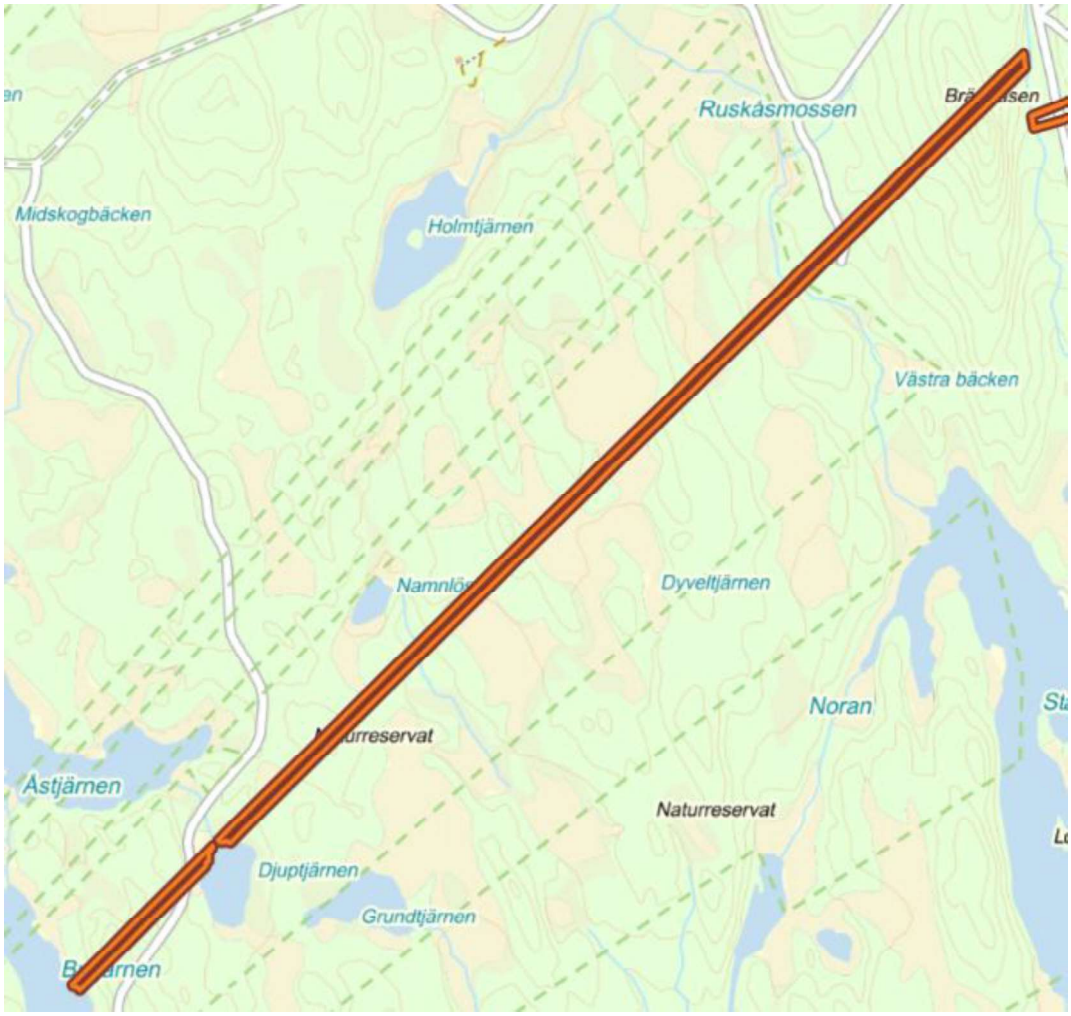
Kartor

Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

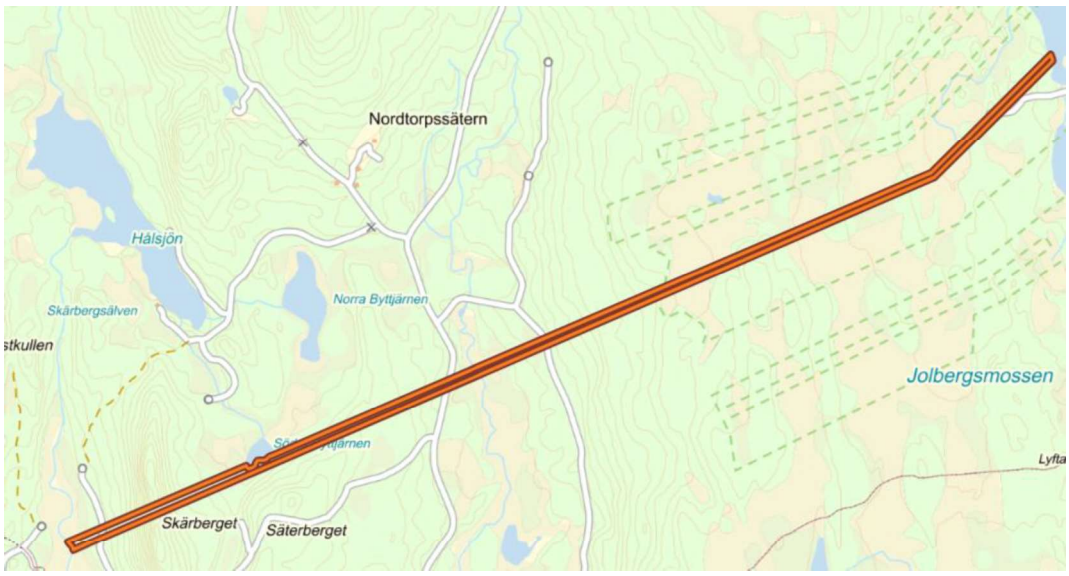
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser. Källa: Metria Skifte 3

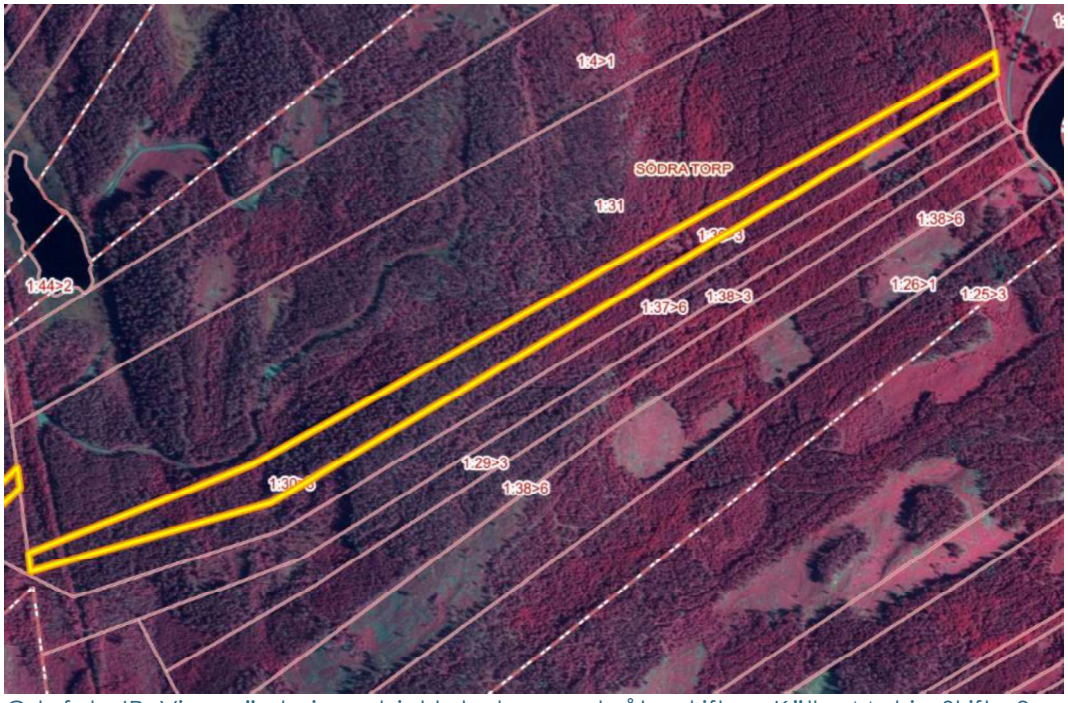


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser. Källa: Metria Skifte 2

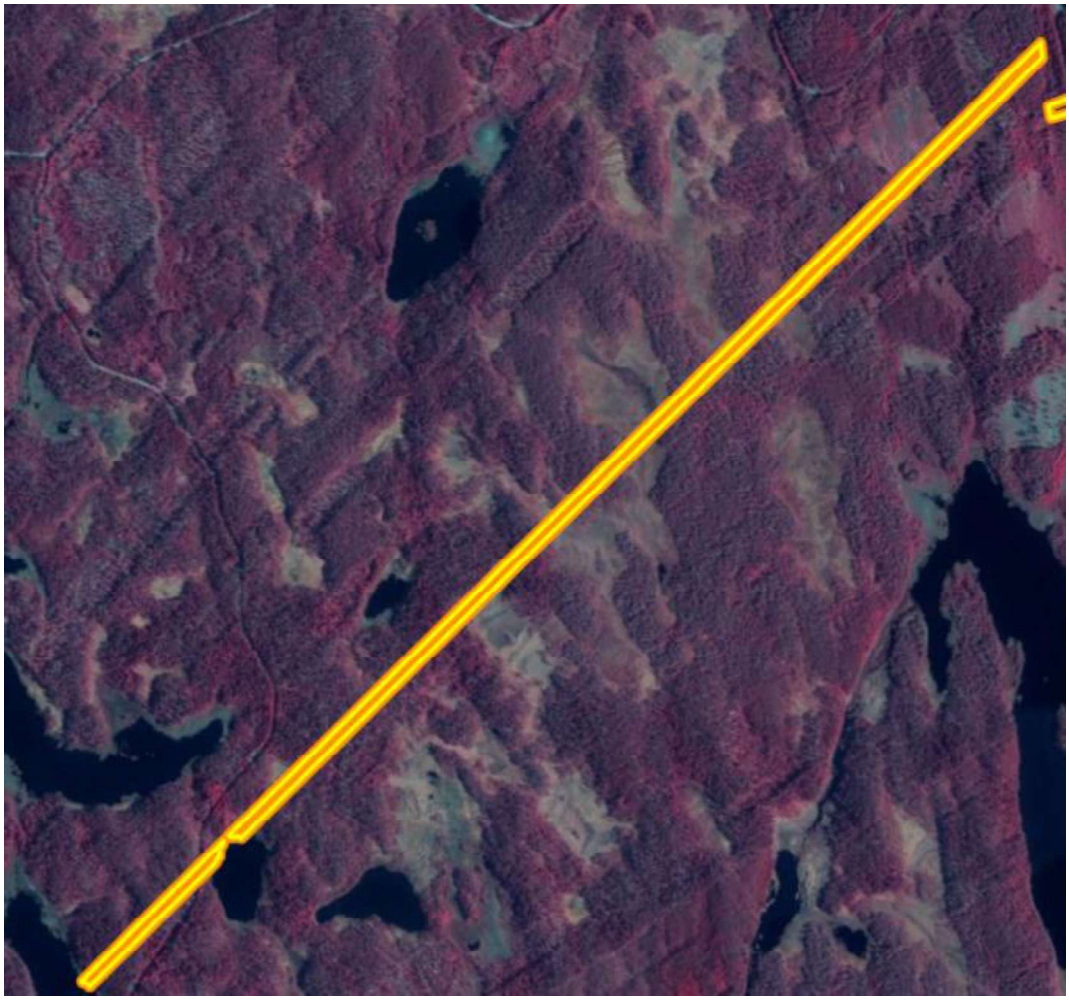


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser. Källa: Metria Skifte 4

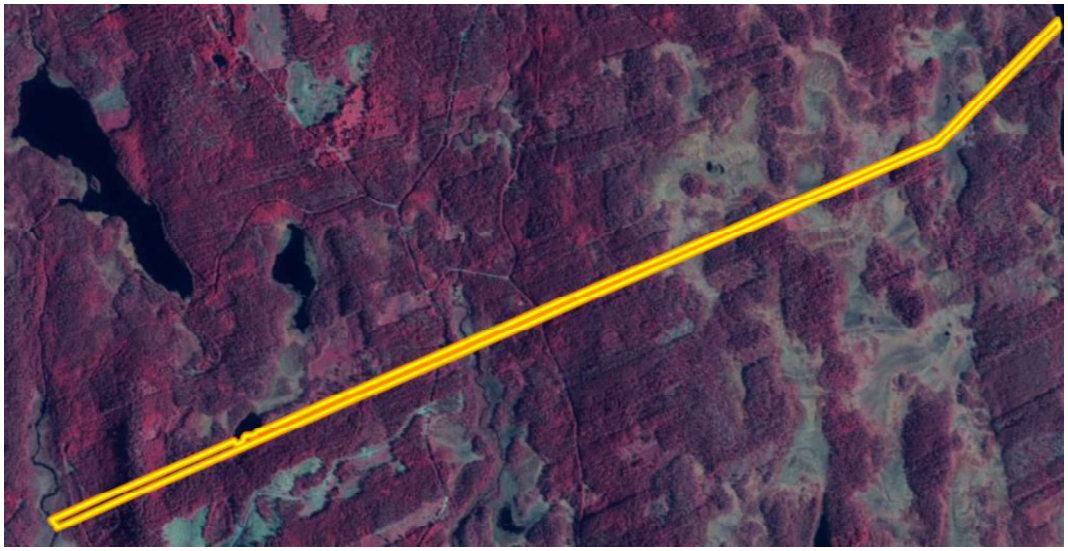
Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria Skifte 1



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria Skifte 3



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria Skifte 2



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria Skifte 4

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Torsby Södra Torp 1:30	909a6a72-5a58-90ec-e040-ed8f66444c3f	2009-06-18
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
170184747	1737	2025-02-12
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		

Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Norra Ny Socken: Norra Ny	213092	2025-03-04

Adress

Adress
Södra Torp 21 680 51 Stöllet

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6687691.0	409560.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta
2	6685092.9	406302.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta
3	6686770.1	408811.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta
4	6682982.9	403512.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta
5	6684220.2	405411.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	32 2480 kvm	32 2480 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-06 259 309 sek, beslutsnummer 1225381308	2025-02-11	D-2025-00049093:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt tele	1984-10-17	84/7072
2	Avtalsservitut kraftledning	2004-04-14	04/9570

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1737IM-04/9570.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-1794.1 Akt
	Beskrivning: Rätt till elektrisk starkströmsledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Naturreservat: Butjärnskogen	2024-11-18 Laga kraft: 2024-12-11	1737-P2024/16 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)
208651-6
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	1.628.000 SEK	242.000 SEK	86.000 SEK

Ingående värden		
Tomtmark	86.000 SEK	
Bostadsbyggnad	242.000 SEK	
Skogsmark	1.178.000 SEK	23 ha
Skogsimpediment	16.000 SEK	6 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	28.000 SEK	2 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	78.000 SEK	
Övrig mark		1 ha

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 023251394.

Taxeringsvärde 86.000 SEK	**Riktvärdeområde** 1737900	
Tomtareal 4 000 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 023252394.

Taxeringsvärde 242.000 SEK	**Bebyggelsetyp** Småhus på lantbruk	**Total standardpoäng** 20

Bostadsyta 120 kvm	**Biutrymmesyta** 0 kvm	**Värdeyta** 120 kvm
Nybyggnadsår 1927	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår** 1929
Under Byggnad Nej	**Antal lika** 1	

Värderingsenhet skog 023246394.

Taxeringsvärde 1.178.000 SEK	**Riktvärdeområde** 0001703		
Areal 23 ha	**Virkesförråd, barr** 0 kbm/ha	**Virkesförråd, löv** 0 kbm/ha	**Virkesförråd, totalt** 287 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 023247394.

Taxeringsvärde 16.000 SEK	**Riktvärdeområde** 0001703	
Areal 6 ha		

Värderingsenhet åkermark 023248394.

Taxeringsvärde 28.000 SEK	**Riktvärdeområde** 0017018	**Beskaffenhet** Produktionsförmåga normal (3)

Areal	Dränering
2 ha	Tillfredsställande (1)

Värderingsenhet ekonomibyggnad 023249394.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
30.000 SEK	0017018	
Byggnadsyta	**Byggnadsvolym**	**Byggnadskategori**
280 kvm		Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	**Beskaffenhet i klass**	**Värdeår**
	Normal (2)	
Under byggnad		
Nej		

Värderingsenhet ekonomibyggnad 023250394.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
48.000 SEK	0017018	
Byggnadsyta	**Byggnadsvolym**	**Byggnadskategori**
44 kvm		Loge, lada och liknande, värdeår 1980- (31)
Beskaffenhet i poäng	**Beskaffenhet i klass**	**Värdeår**
	Sämre (3)	
Under byggnad		
Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar
Torsby Fastnäs GA:5, GA:8
Torsby Gravol GA:1
Torsby Segenäs GA:1
Samfälligheter
Torsby Södra Torp FS:1

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
13	Öre,penningar

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Hemmansklyvning FA	1929-06-03	17-NON-661 Akt

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ledningsåtgärd	1980-08-29	17-Å-1794 Akt
Fastighetsreglering Fig 1	1984-06-29	17-Å-7618 Akt
Anläggningsåtgärd	2009-06-18	1737-09/16 Akt

Avskild mark

Torsby Södra Torp 1:33

Ursprung

Torsby Södra Torp 1:7

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Norra Ny Torp Södra 1:30	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria
- Kontakta oss

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

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:	33,6 ha
Total skogsareal:	26,7 ha
Produktiv skogsareal:	24 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2021-07

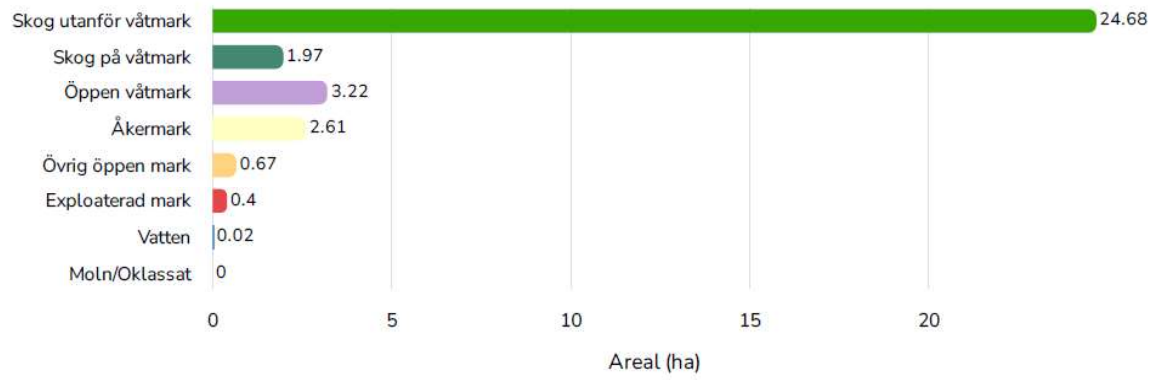
	Original	Efter avverkning
Total volym:	5 360 m^3sk	
Produktiv volym:	5 152 m^3sk	
Total volym/ha:	201 m^3sk	
Produktiv volym/ha:	214 m^3sk	
Total medelhöjd:	18 m	
Produktiv medelhöjd:	18 m	
Total medeldiameter:	0,21 m	
Produktiv medeldiameter:	0,22 m	

Trädslagsfördelning

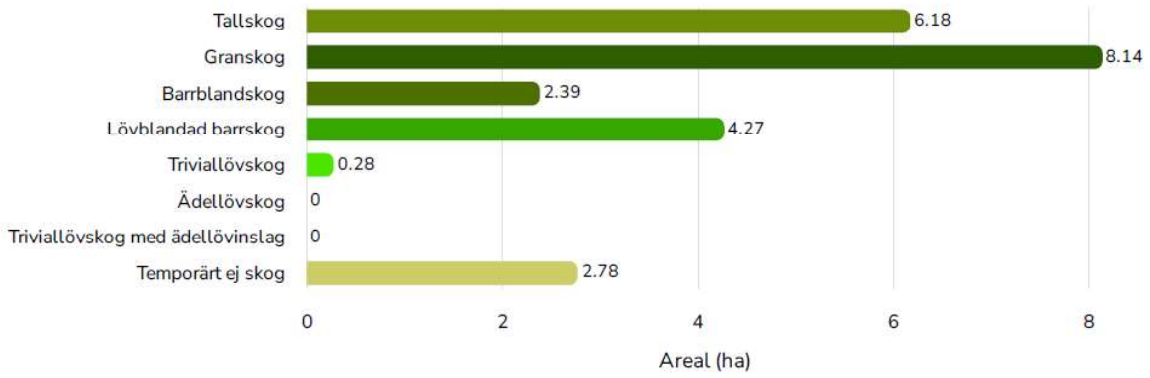
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader 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	33,6 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

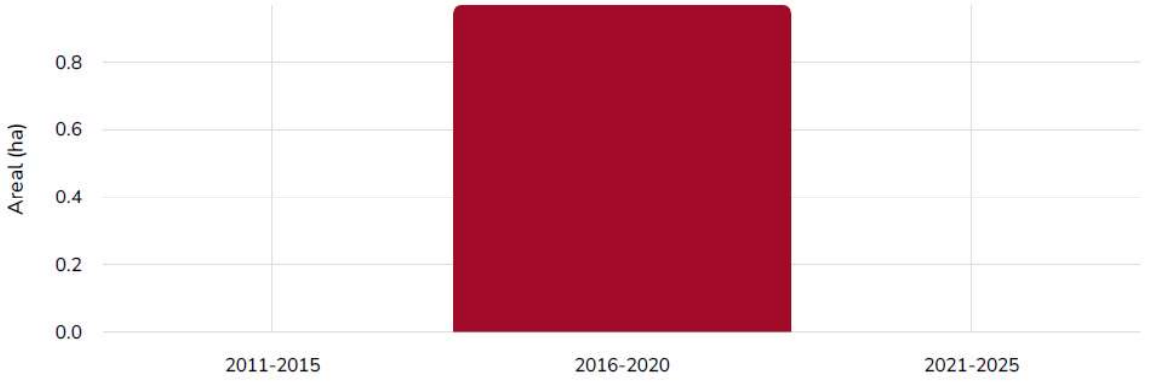
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

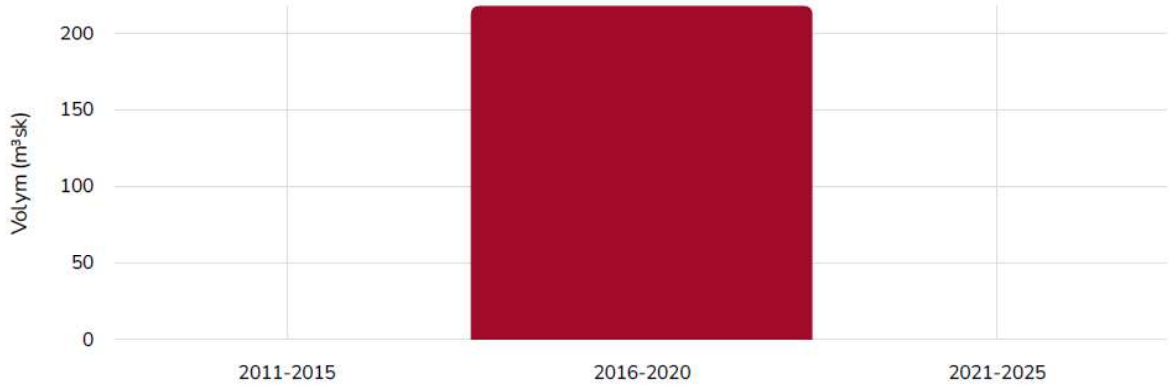
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym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

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2017-08-11	1 ha	218 m³sk

Areal



Volym

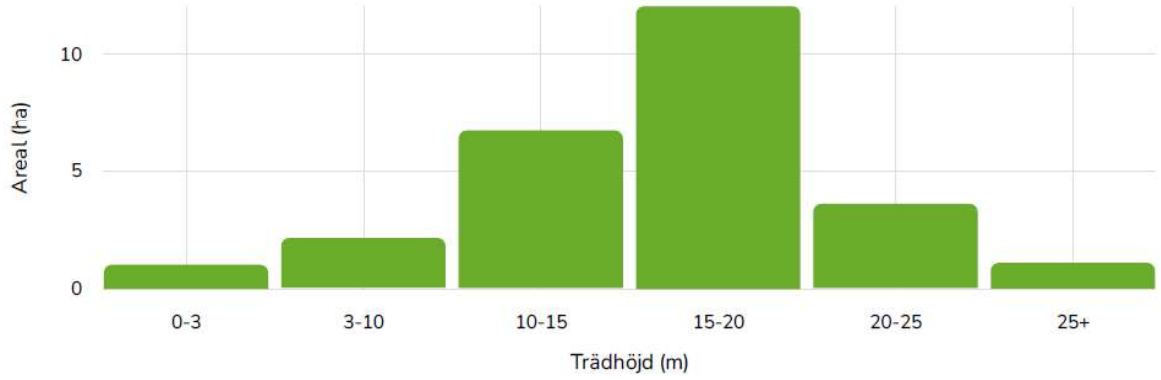


Huggningsklasser

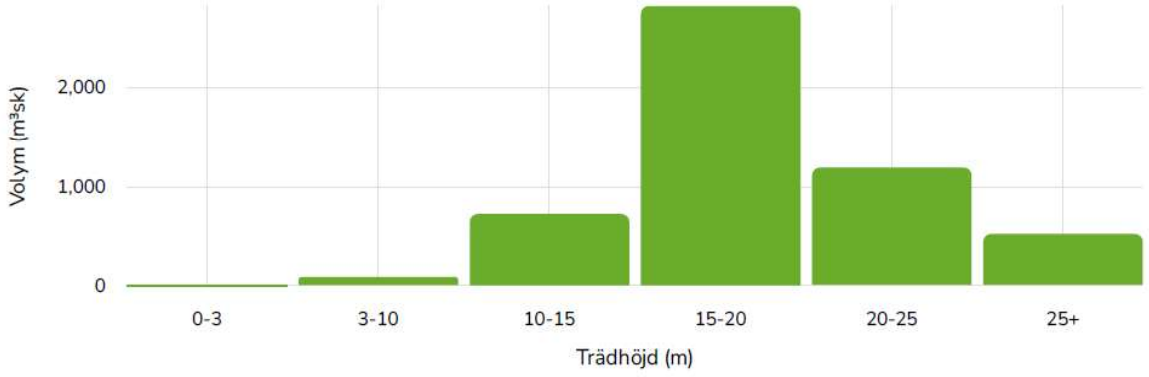
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	18 m
Referensdatum	2021-07
Lövad säsong	Ja

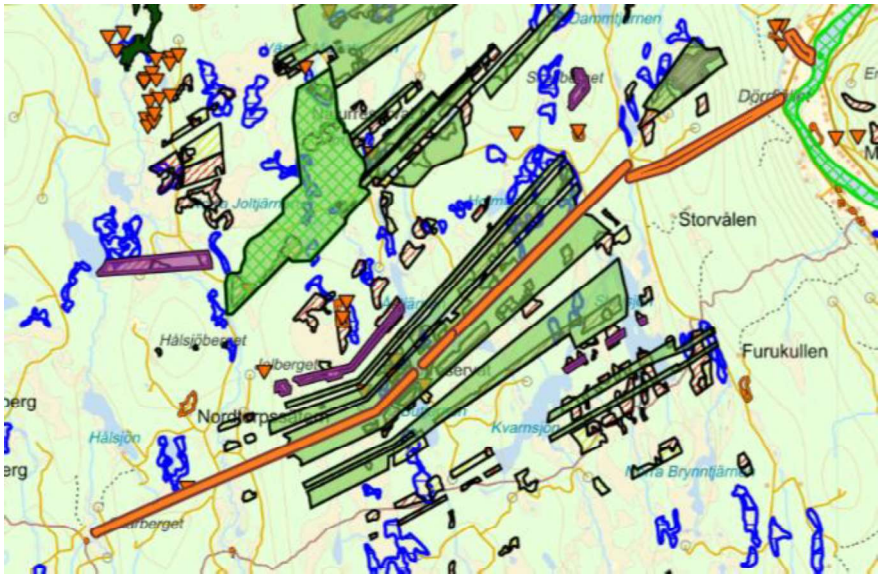
Areal



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.

Skyddsform	Antal	Areal
Fornlämning (RAÄ)	1	0,2 ha
Naturvärden (SKS)	3	1,3 ha
Nyckelbiotop (SKS)	3	1,3 ha
Sumpskogar (SKS)	2	0,1 ha
Naturreservat	1	10,2 ha
Total areal		10,3 ha