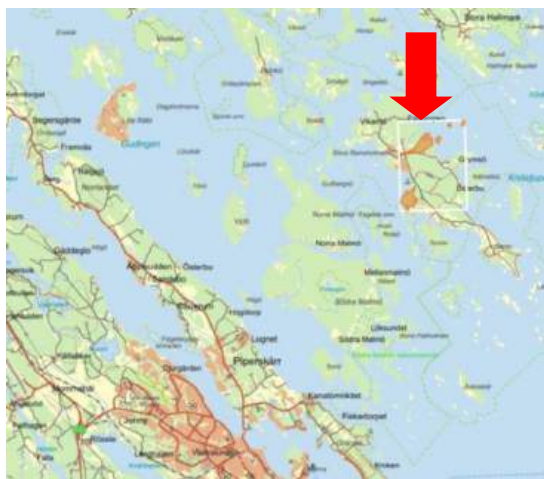


BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten Västervik Hasselö 3:6



Kfm dnr F-2206-24-08

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
1.1	Värderingsobjekt	3
1.2	Uppdragsgivare	3
1.3	Syfte	3
1.4	Värdetidpunkt	3
1.5	Förutsättningar	3
2.	Värderingsunderlag	4
3.	Beskrivning	4
3.1	Allmänt om värderingsobjektet	4
3.2	Läge och vägbeskrivning	4
3.3	Areal	4
3.4	Planförhållanden och bestämmelser	5
3.5	Förvärvstillstånd.....	7
3.6	Servitut, samfälligheter mm.....	7
3.7	Arrende, hyror, nyttjanderätter	8
3.8	Taxeringsvärden	8
3.9	Byggnader	8
3.11.	Skog och skogsmark	11
3.12	Övrig mark och impedimentmark	12
4.	Värderingsmetoder	12
4.1.	Ortsprismetod	12
4.2.	Avkastningsmetod.....	13
5.	Värdering	13
5.1.	Delvärdesmetoden	13
6.	Marknadsvärdebedömning	16

Bilagor:

1. Kartutdrag
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Sammanställning över mark och skog
4. Indelningskarta
5. Ortsprismaterial småhus
6. Marknadsanpassad avkastningskalkyl skog och produktiv skogsmark inkl. imp.mark
7. Ortsprismaterial skogsmark
8. Planritning
9. Fotobilaga
10. Villkor för värdeutlåtande

1. Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Västervik Hasselö 3:6

Adress: Hasselö By Backen 1, 593 91 Västervik.

Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor.

1.2 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten försäljning i Syd.

1.3 Syfte

Ändamålet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför exekutiv försäljning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika försäljningspriset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.4 Værdetidpunkt

Værdetidpunkt är **december 2024**.

1.5 Företsättningar

Allmänt

Forum Fastighetsekonomi iklæder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information om värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, utrustning eller fast inredning.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders standard och rationalitet, skogens och jordarnas beskaffenhet, 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.

Se även **bilaga** "Villkor för värdeutlåtande".

Handräckning

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, tex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som tex. Vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, tex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomt. 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. Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utförd 2024-12-04 av undertecknade, Emma Sjögren och Janna Björk.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Uppgifter från en av delägarna samt anhörig till en av delägarna vilka är den som åsyftas vid "enligt uppgift" i detta värdeutlåtande.
- Ortsprismaterial.

3. Beskrivning

3.1 Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt ca 43,6523 fördelat på 5 skiften.

Värderingsobjektet är inom skifte 1 bebyggt med boningshus, komplementhus, ladugård, matkällare och förrådsbyggnader. Samtliga skiften, bortsett från mindre ö, domineras av skogsmark.

I fastigheten har uttagits 2 st. penninginteckningar om totalt 500 000 kr.

3.2 Läge och vägbeskrivning

Fastigheten är belägen på Hasselö i Västerviks skärgård. Läget framgår av kartutdrag, se **bilaga**.

3.3 Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 43,6523 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta erhålls en totalareal om 43,7 ha, denna areal har använts i värderingen.

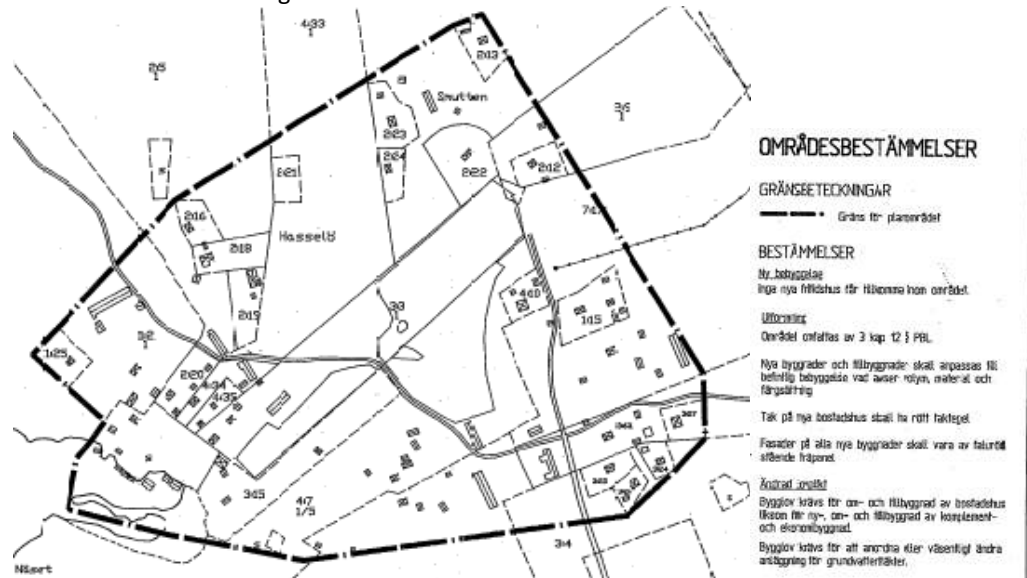
Arealen fördelar sig enligt följande:

Produktiv skogsmark	39,7 ha
Skogsimpediment	2,9 ha
Övrig mark	1,1 ha
Summa	43,7 ha

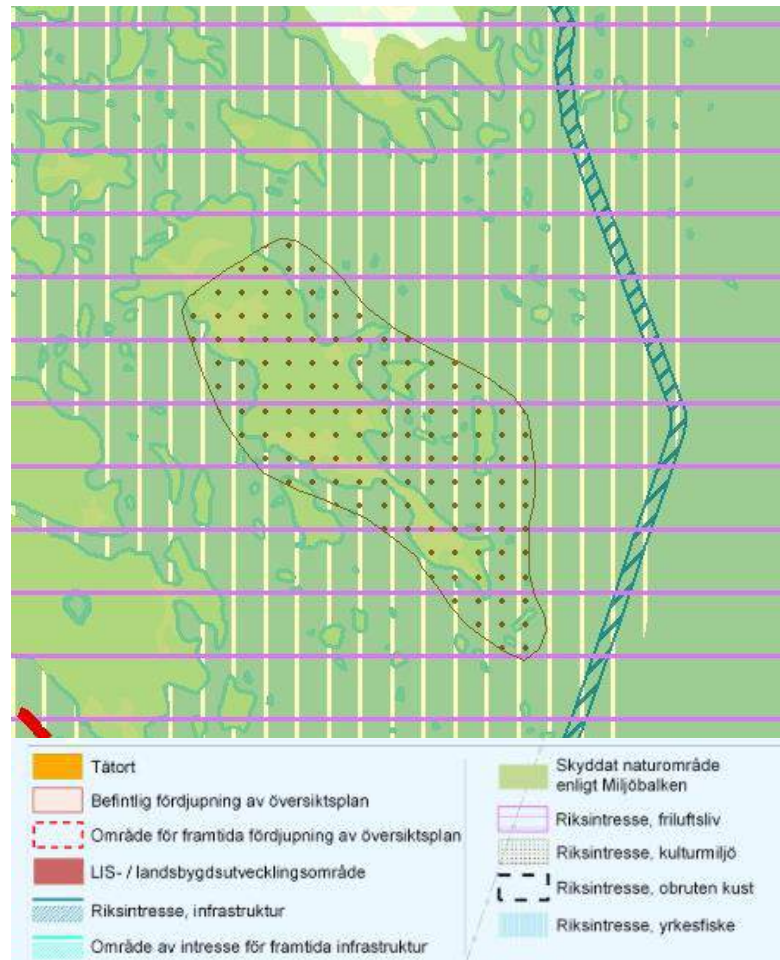


3.4 Planförhållanden och bestämmelser

Del av fastigheten berörs av områdesbestämmelse från 1999. Fastigheten bedöms stå i överensstämmelse med gällande områdesbestämmelser.



Västerviks översiktsplan från november 2014 pekar ut områden inom värderingsobjektet som Skyddat naturområde enligt Miljöbalken, Riksintresse för friluftsliv, Riksintresse kulturmiljö samt Riksintresse obruten kust.



En nyckelbiotop finns registrerad inom fastighetens skogsmark, se utklipp nedan.



3.5 Förvärvstillstånd

Loftahammar församling är en glesbygdsförsamling enligt Jordförvärvsförordningen vilket innebär att förvärvstillstånd krävs för fysiska personer. För juridiska personer krävs alltid förvärvstillstånd.

3.6 Servitut, samfälligheter mm.

Fastigheten belastas av en ledningsrätt för starkström, fyra officialservitut; två för avlopp, en för vattentäkt samt en för brygga, båtplats, väg.

Fastigheten ingår i samfälligheten Västervik Hasselö FS:14, S:1, S:4-6 och avser fiske, vägar, oskiftad mark, lertag och skötplan.

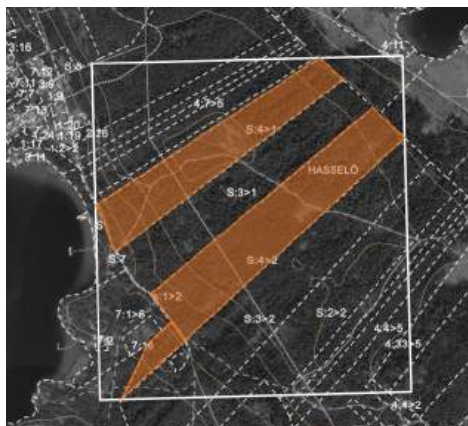
Fisket är uppdelat på delägende fastigheter, där varje fastighet har sitt eget geografiska fiskeområde enligt uppgift.

Vid Västervik Hasselö S:6 finns fiskebodar med tillhörande båtplats som fastigheten har del i enligt uppgift.

Oskiftad mark utgör enligt uppgift *storskiftad skogsmark* beskriven under *Areal* i fastighetsregisterutdraget och omfattar samfälligheten Västervik Hasselö S:4.

Total areal enligt fastighetskarta från Metria uppgår till ca 19,9 ha. Fastighetens andelstal i samfälligheten är $\frac{1}{6}$. Samfälligheten är enligt uppgift uppdelad mellan fastigheterna.

Värderingsobjektets skogsmark utgörs mestadels av medelålders tallskog, inga större intäkter kommer värderingsobjektet till gagn enligt uppgift. Samfällighetens omfattning se utklipp nedan.



Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Västervik Hasselö GA:2 med ändamål vägar, som förvaltas av Hasselö-sladö vägsamfällighetsförening och Västervik Stuverum GA:2 med ändamål väg, hamn och pråmfäste samt parkering, som förvaltas av Göktorpets samfällighetsförening.

3.7 Arrende, hyror, nyttjanderätter

Fastigheten belastas av en nyttjanderätt för tele.

3.8 Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 3 133 000 kr enligt lantbrukstaxering år 2023.

3.9 Byggnader

Foton på byggnader **bifogas**.

Geografiskt läge på byggnader se nedan där numrering syftar till numrering av byggnader nedan.



Byggnaderna var kraftigt nedskräpade och nedsmutsade, vilket försvårade besiktningen.

TOMT

Tomtmarksområdet består av skötta gräsytor med buskar och träd samt flaggstång och mindre växthus.

BOSTADSHUS

BYGGNAD 1

Byggnaden består av ett 2-planshus.

Torpargrund.

Stomme i trä.

Bjälklag i trä/timmer

Träfasad i sämre skick.

Tegelpannor på tak. Tak i sämre skick, läckage noterades.

2-glasfönster.

Våningstrappa i trä belagt med plastmatta.

Golvbeläggning med plastmatta.

Tak i skivor, träpanel, målat.

Enskilt vatten från borrhälsbrunn, enligt uppgift.

Enligt handläggare på Västerviks kommun har de inte uppgifter om avloppsanläggningen på fastigheten. Västerviks kommun håller på med att inventera avloppsanläggningarna på Hasselö. Det finns därmed en stor osäkerhet om tillstånd finns för avloppsanläggningen på fastigheten.

Självdagsventilation.

Uppvärmning med direktverkande el och vedspis.

Boarea på 80 kvm, enligt taxering, men bedöms som något större.

Bottenvåning med hall, kök, badrum, vardagsrum och två rum.

Övervakning med hall, tre rum (varav ett utgör f.d. kök till generationsboende), balkong.

Kök med släta träluckor och lådfronter, elspis med 4 plattor och ugn, kyl. Vedspisar med okänd status. Vitvaror bedöms som äldre. Köket finns plats till ca 4 personer. Kök i äldre skick. Badrum utrustat med dusch, wc och handfat. Varmvattenberedare. Tvättmaskin, okänd status på. Plastmatta på golv och väggar. Badrum i äldre, sämre skick.

Omdöme:

Överlag stort upprustningsbehov, såväl in- som utvändigt.

Läckage från tak på flera ställen.

Låg takhöjd invändigt.

KOMPLEMENTHUS
BYGGNAD 2

1-planshus med torpargrund.

Stomme i trä.

Träfasad.

Veranda.

Tegelpannor på tak.

Tvåglasfönster.

Vedspis, godkänd för eldning enligt uppgift.

Självdraagsventilation.

Uppvärmning med direktverkande el och vedspis.

Varmvattenberedare.

Golvbeläggningar med plastmatta.

Tak i träpanel.

Boarea ca 50 kvm, enligt grafisk beräkning.

Bottenvåning med hall, kök/vardagsrum, badrum samt sovloft (mycket låg takhöjd).

Kök med elspis med 4 plattor och ugn, fläkt, kyl/frys, vedspis. I köket finns en matplats till ca 2 personer.

Badrum med dusch, wc, tvättställ, tvättmaskin, torktumlare. Plastmatta på golv och kakel på väggar.

Omdöme:

Visst upprustningsbehov invändigt.

EKONOMIBYGGNADER

Byggnad 3

Innehåller ladugård med loge och höloft.

Ladugårdsbyggnad om totalt ca 315 kvm, enligt taxering.

Stomme i trä/timmer.

Trä- och betonggolv.

Träfasad.

Plåttak.

El och vatten finns.

Del av byggnad är äldre djurstall för ca 4-6 uppbundna nötkreatur, ett par hästar och grisar, enligt uppgift. Låg takhöjd. Hela byggnaden nyttjas idag som förrådsförvaring.

Byggnad 4

Innehåller jordkällare

Jordkällare om totalt ca 25 kvm, enligt grafisk beräkning.

Stenfasad.

Stomme i trä och sten.

Tegelpannor på tak. I sämre skick.

Bedöms som jordgolv.

Byggnad nyttjas som förråd.

Övriga enklare byggnader

Förråd (byggnad 6) och förråd/vedbod/utedass (byggnad 7).

I byggnad 6 fanns en öppen spis med okänd status.

Vid norra delen av havsviken, i anslutning till avdelning 8 på bifogad indelningskarta, finns en mindre och enklare sjöbod.

Sammanfattande kommentar byggnader

Aktuellt objekts byggnadsbestånd är i behov av ut- och invändigt underhåll.

Byggnadsbeståndet bedöms överdimensionerat därför ett antal av byggnaderna har en orationell inredning, varför de idag mest är lämpade för enklare förvaring.

3.11. Skog och skogsmark

Den äldre skogen är påverkad av plockhuggning/ blädningshuggning i någon form varför skogen delvis har en stor åldersspridning.

Skogen växer överlag inom bergbunden mark med relativt stor andel bergimpediment insprängd i skogslandskapet.

Mindre delar inom det stora skiftet i norr omfattar f.d. jordbruksmark.

Avdelning 12 omfattar öppen, gräsbevuxen mark som tidigare har hävdats genom bete.

En presumtiv köpare bedöms ej se något större betesmarksvärde i området varför området klassas som skogsmark.

Avdelning 13 omfattar f.d. jordbruksmark där matjorden schaktats bort och sålts enligt uppgift. Plantuppslaget av tall är relativt stort varför det klassats som skogsmark i värdeutlåtandet.

Boniteten varierar från mycket lång uppe på höjderna till förhållandevis god i svackor och inom f.d. jordbruksmark.

På höjden inom det södra skiftet finns ett vindskydd.

En av de mindre öarna i nordost berörs till viss del av nyckelbiotop.

Det totala virkesförrådet har uppskattats till ca 4 812 m³sk (motsvarande 121 m³sk/ha) enligt nyinventering vilken kontrollerats mot Skogsstyrelsens laserskanning för en rimlighetskontroll.

Trädslagsfördelningen är bedömd till 83% tall, 2% trivialt löv som klibbal och asp, 14% björk och 1% ek. Medelboniteten är bedömd till 3,4 m³sk/ha och år.

Mark- och terrängförhållandena delvis något kuperade, mindre område med försumpad mark i söder. Drivningsavstånden delvis något långa *men* avhjälpas genom att fastighetsägare på ön gått samman för att iordningställa flera anläggningsplatser för prämar, vilka även berör aktuell fastighet.

Detaljerad beskrivning av skogen framgår av **bilagor**.

3.12 Övrig mark och impedimentmark

Övrig mark omfattar gårdscentrum, vägar, kraftledningsgata etc.

Impedimentmark omfattar i huvudsak bergimpediment insprängd i skogslandskapet.

4. 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.

4.1. 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. Köpeskillingarna 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 (Köpeskilling/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 köpeskillingar 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.



4.2. 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 förhållande vid värdering av industrier, inägomark, jakt och hyresbostäder.

5. Värdering

5.1. Delvärdesmetoden

TOMT OCH BOSTADSBYGGNAD 1 OCH 2 MED TILLHÖRANDE
KOMPLEMENTBYGGNADER

Bostadsbyggnad 1

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden. Jämförelseobjekten består av småhusfastigheter med en boyta på max 120 kvm, utan strandnära läge, med standardpoäng om max 25 och som sålts inom liknande områden som värderingsobjekt sedan 2020. En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärdet) för närvarande är 1,3 för urvalet av försäljningarna.

För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2024-2026 för en korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 1 013 000 kr.

Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar på ett marknadsvärde om ca 1 300 000 kr. Ortsprismaterial bifogad, se **bilaga**.

Med hänsyn tagen till ortsprismaterialets genomsnittliga försäljningstidpunkt bedöms prisutvecklingen vara marginell fram till aktuell värdetidpunkt. Jämförelseobjekten har en köpeskillning på mellan ca 600 000 och 2 200 000 kr.

Sett till värderingsobjektets utformning och aktuella byggnads renoveringsbehov, men unika geografiska läge, bedöms marknadsvärdet ligga kring genomsnittet.

Med hänsyn till ovan bedöms det fristående marknadsvärdet av tomt och bostadshus till 1 300 000 kr.

Bostadshus 2

Med utgångspunkt från bostadshusets geografiska läge inom gårdscentrum bedöms det ej orimligt att kunna ses som en fristående småhusbyggnad alternativt uthyrning.

Med utgångspunkt från dess skick, standard etc. bedöms de lägre köpeskillingarna i bifogat ortsprismaterial (600 000-800 000 kr) bäst överensstämja med aktuellt värderingsobjekt.

Med hänsyn till ovan bedöms det fristående marknadsvärdet till 700 000 kr.

Samlad marknadsvärdebedömning bostadshus 1 och 2 med tomt och komplementbyggnader

Med utgångspunkt från ovan bedöms det fristående marknadsvärdet av bostadshus 1 och 2 med tomt och komplementbyggnader till 2 200 000 kr.

SKOG OCH SKOGSMARK INKLUSIVE IMPEDIMENTMARK

- **Marknadsanpassad avkastningsmetod**

Skog och produktiv skogsmark inkl. impedimentmark

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringsats från 6,15% för den yngsta till 7,15 % för den äldsta skogen inom norra Kalmar län, vid användande av aktuella prislistor och kostnader vid redovisad värdetidpunkt. Räntan är förhållandevis mycket hög och beror på extremt höga virkespriser samtidigt som priserna för skogsfastigheter haft en nedåtgående trend under de senaste 1-2 åren.

Med anledning av att stor andel av värderingsobjektet ligger i anslutning till hänsynskrävande miljöer har en generell naturvårdshänsyn om 10% lämnats som evighetsträd vid avverkning, och bedöms spegla hur en presumtiv köpare ser på denna typ av objekt. Inom avdelning som berörs av nyckelbiotop har en högre naturvårdshänsyn lämnats.

Med Beståndsmetoden (BM) erhålls för aktuellt objekt ca 2 248 000 kr som ett fristående skogs- och impedimentmarksvärde. Detta värde innefattar inte jakt som redovisas separat nedan. Beståndsmetodens resultat och värderingsförutsättningar redovisas i **bilaga**.

Jakt

Jakten värderas med utgångspunkt från en bedömd regional arrendepriisnivå med beaktan av värderingsobjektets unika beskaffenhet. En marknadsmässig arrendepriisnivå netto bedöms i detta läge ligga kring 100 kr/ha och år (vilket är lägre än på fastlandet men ändå förhållandevis hög då det bedrivs en aktiv jakt på ön på en förhållandevis god viltstam).

Efter kapitalisering med 3% kalkylränta för all framtid erhålls 3 300 kr/ha, applicerat på värderingsobjektets skogs- och impedimentmarksareal erhålls ca 141 000 kr.

Summa marknadsrelaterade delvärden efter avrundning: **2 389 000 kr.**

- **Ortsprismetod**

Forum Fastighetsekonomi insamlar mäklares försäljningsprospekt vilka sammanställs i en databas efter att köpen genomförts och vunnit lagfart alternativt fastighetsreglerats. Utifrån detta material kan gallring ske för olika landsdelar, fastighetsstorlekar och skogliga beskaftenheter för nyckeltalsjämförelser gentemot ett aktuellt värderingsobjekt.

Det analyserade materialet har avgränsats enligt följande:

- Köp från 2023
- Närmast helt rena skogsmarksfastigheter
- Kalmar län

Enligt ortsprisstatistikens tillhörande regressionsanalysskurvor är sambandet mellan $\text{m}^3\text{sk/ha}$ och kr/ha relativt linjärt medan sambandet $\text{m}^3\text{sk/ha}$ och $\text{kr/m}^3\text{sk}$ har en mer utplanande tendens vid högre volymer. Mot bakgrund av ovan, och hänsyn tagen till prisutveckling, erhålls ett genomsnittligt hektar-värde vid värderingsobjektet volym ($121 \text{ m}^3\text{sk/ha}$) om 86 000 kr/ha och genomsnittligt m^3sk -värde om 700 $\text{kr/m}^3\text{sk}$. Överfört på aktuellt värderingsobjekts skogsmarksareal och virkesförråd, samt påslag för ingående impedimentmarksvärde om totalt ca 29 000 kr , erhålls en värdenivå kring **3 420 000 kr** .

Värdenivån för impedimentmark grundas på analyser av större ortsprismaterial omfattande hela Götaland. Större sammanhängande arealer inom södra Götaland visar på nivåer över 30 000 kr/ha . För mindre objekt ligger värdenivån betydligt lägre, inom intervallet 5 000-15 000 kr/ha . Efterfrågan på impedimentmark torde främst ligga i möjligheten till jakt (alternativt komma in i ett större jaktlag).

Med hänsyn tagen till värderingsobjektets egenskaper bedöms impedimentmarks-värdet ligga inom ovan redovisade intervall, motsvarande 10 000 kr/ha .

Ortsprismaterial skog **bifogas**.

- **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. Med beaktan av värderingsobjektets skogliga sammansättning (geografiska läget med kostsamma drivningsförhållanden, låg bonitet, ö med nyckelbiotop, hög naturvårdshänsyn mot vatten etc.) bedöms ovan beskrivna viktning av värderingsmetoderna relevant. Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms marknadsvärdet till **2 800 000 kr** .

Värdebedömningen motsvarar följande nyckeltal för skogen, efter reduktion för ingående impedimentmarksvärde om i storleksordningen 33 000 kr (impedimentmarkens andel av totalt värde i delvärdesmetoden x bedömt marknadsvärde):

- 69 698 kr/ha
- 575 $\text{kr/m}^3\text{sk}$



Ovan redovisade nyckeltal ligger betydligt under ortsprismaterialets genomsnitt och bedöms relevant med hänsyn tagen till det geografiska läget med kostsamma drivningsförhållanden som följd.

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenheter	2 200 000	kr
Skog, skogsmark, imp.mark, jakt	2 800 000	kr
Summa	5 000 000	kr

6. Marknadsvärdebedömning

Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms fastighetens marknadsvärde till:

5 000 000 kronor
Fem miljoner kronor

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas.

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

Kalmar 2024-12-09

Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**

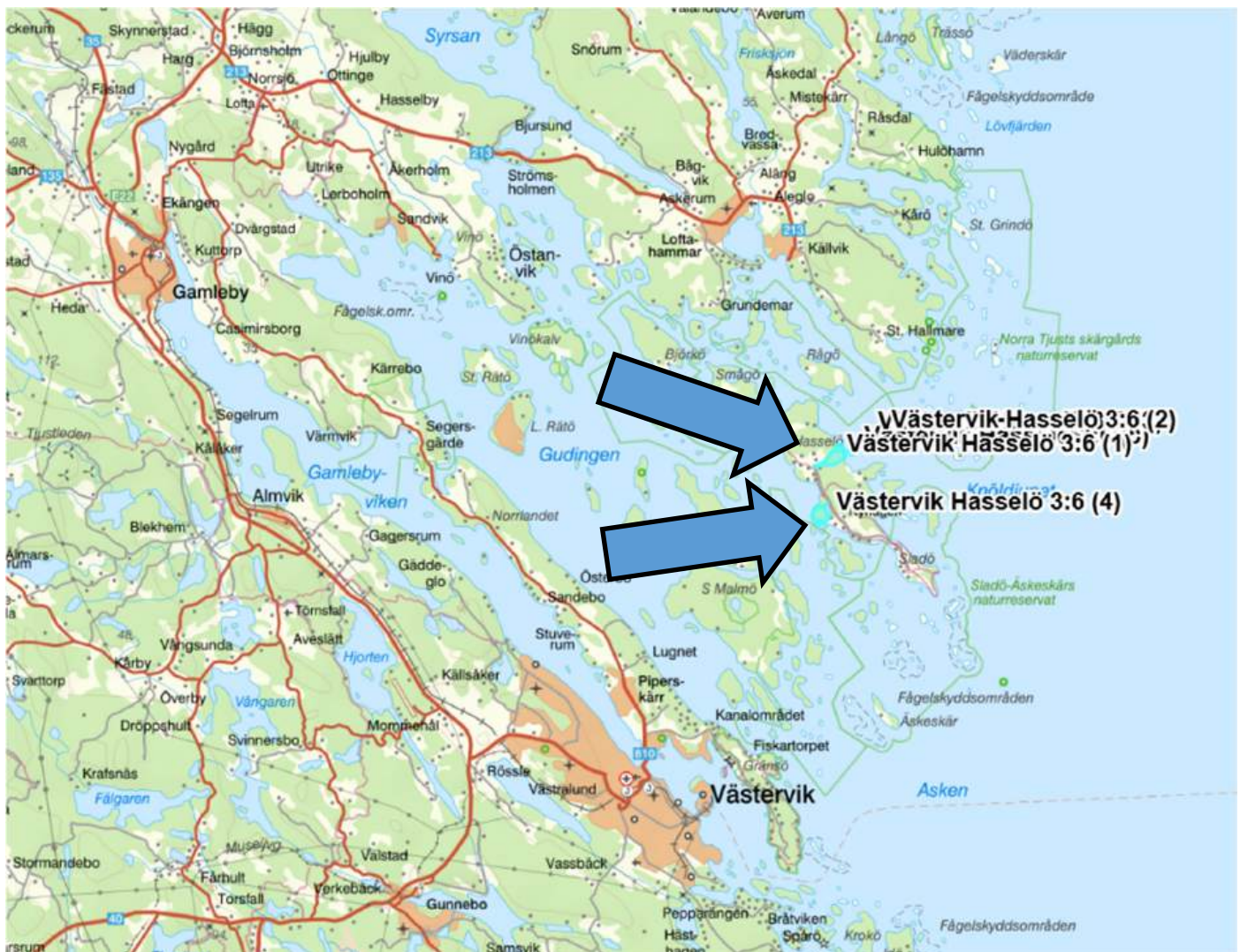


Emma Sjögren
Civilingenjör



Västervik Hasselö 3:6

Översiktskarta









038 Allmän+Taxering 2024-11-26

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Västervik Hasselö 3:6	909a6a55-8bb7-90ec-e040-ed8f66444c3f	2024-05-27
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
080138616	0883	2024-09-27
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Loftahammar	105275	2024-11-25
Socken: Loftahammar		

Adress

Adress
Hasselö By Backen 1
593 91 Västervik

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6412140.6	603199.7
2	6412846.2	604511.0
3	6412811.4	604111.5
4	6410427.3	602880.2
5	6412364.2	603741.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	43 6523 kvm	43 6523 kvm	
Anmärkning: Till fastigheten hör även storskiftad skogsmark			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2005-09-09	05/22944
Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse 05/22944			

2021-10-06D-2021-00441827:1

Anmärkning: Förbehåll om inteckning, pantsättning d-2021-00441827:2

2023-04-11D-2023-00113019:1

Anmärkning: Omfattar västervik hasselö 3:27

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-08-21, 1 932 111 sek, beslutsnummer 12244534603	2024-08-22	D-2024-00268835:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande fb0f227a-63db-4893-97B6-6FE43FD74BA2		
Utmätning 2024-08-21, 1 932 111 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12244534959	2024-08-22	D-2024-00268834:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande fb0f227a-63db-4893-97B6-6FE43FD74BA2 Avser inteckning d-2015-00446263:1		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-09-26	D-2024-00314741:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	100.000 SEK	1990-08-31	90/10682
Innehavare: 90/10683 Föreningsbanken Västervik Box 350 59324 Västervik			
3	400.000 SEK	2015-10-05	D-2015-00446263:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt tele	1986-09-10	86/11712

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Last	Officialservitut	0883-794.1
Vattentäkt	Last	Officialservitut	0883-794.2
Brygga, båtplats, väg	Last	Officialservitut	0883-3215.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya brygga för båtplats samt rätt att nyttja befintlig väg till densamma, ungefärlig lokalisering ca 300m sydväst om fastigheten.			
Avlopp	Last	Officialservitut	0883-3215.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya en infiltrationsanläggning med tillhörande ledningar, ungefärlig lokalisering littera a, enligt karta aktbilaga ka1.			
Starkström	Last	Ledningsrätt	0883-1594.1
Anmärkningar: Registrerad som 0563-95/30.1 i e-län Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Områdesbestämmelse: Hasselö by och fiskeläge i loftahammar	1999-03-18	0883-P370
Plananmärkning: Strand-och landskapsbildsskydd upphävt 1999-04-01 inom planområdet se akten, berör även samf mark		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)
397774-3
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	3.133.000 SEK	403.000 SEK	489.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	489.000 SEK		
Bostadsbyggnad	403.000 SEK		
Skogsmark	1.856.000 SEK	27 ha	
Skogsimpediment	42.000 SEK	12 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	252.000 SEK	4 ha	
Betesmark	0 SEK	0 ha	
Ekonomibyggnad	91.000 SEK		
Övrig mark		1 ha	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt
---------------	-------	--------------------------------	--------------------------------------

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt
---------------	-------	--------------------------------	--------------------------------------

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt
---------------	-------	--------------------------------	--------------------------------------

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 024440162.

Taxeringsvärde 489.000 SEK	Riktvärdeområde 0883027	
Tomtareal 1 500 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 024441162.

Taxeringsvärde	Bebyggelse	Total standardpoäng
403.000 SEK	Småhus på lantbruk	15
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
80 kvm	0 kvm	80 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1909		1929
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Värderingsenhet skog 024436162.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
1.856.000 SEK	0000801		
Areal	Virkesförråd, barr	Virkesförråd, löv	Virkesförråd, totalt
27 ha	0 kbm/ha	0 kbm/ha	151 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 024437162.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
42.000 SEK	0000801
Areal	
12 ha	

Värderingsenhet åkermark 024438162.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
252.000 SEK	0008008	Produktionsförmåga normal (3)
Areal	Dränering	
4 ha	Tillfredsställande (1)	

Värderingsenhet ekonomibyggnad 024439162.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
91.000 SEK	0008008	
Byggnadsyta	Byggnadsvolym	Byggnadskategori
315 kvm		Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår
	Normal (2)	
Under byggnad		
Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Västervik Hasselö GA:2

Västervik Stuverum GA:2

Samfälligheter

Västervik Hasselö FS:14, S:1, S:4-6

Skattetal		
Skattetal	Skattety	
1/6	Mantal	
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte Av inägor och hagmark CE	1864-04-22	08-LHR-360
Fastighetsbestämning	1973-06-28	08-LHR-1562
Fastighetsreglering	1990-05-09	0883-794
Ledningsåtgärd Fastighetsreglering	1995-10-04	0883-1594
Anläggningsåtgärd	2014-11-17	0883-3455
Fastighetsreglering	2015-02-26	0883-3491
Fastighetsbestämning	2022-04-14	0883-2021/99
Avskild mark		
Västervik Hasselö 3:22, 3:23, 3:27, 3:32		
Ursprung		
Västervik Hasselö 3:1		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Loftahammar Hasselö 3:6	1989-11-22	0883-707
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

Län: Kalmar län
 Församling: Loftahammar

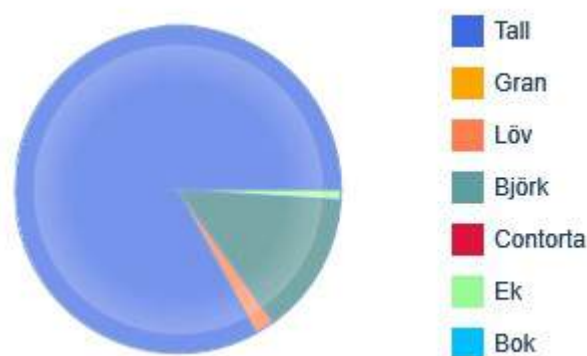
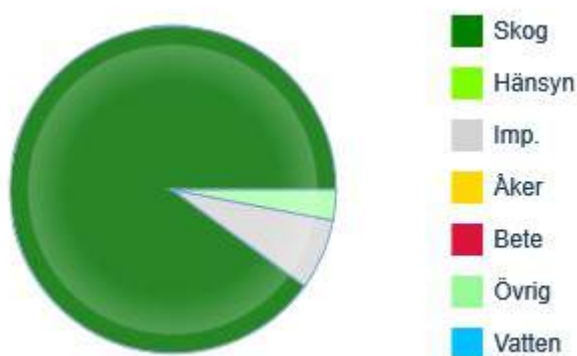
 Kommun: Västervik
 Fältarbete: 2024-12

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	39,7	90
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	2,9	7
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	1,1	3
Vatten	0,0	0
Total areal	43,7	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	3 980	83
Gran	4	0
Löv	108	2
Björk	676	14
Contorta	0	0
Ek	44	1
Bok	0	0
Totalt förråd	4 812	
Förråd per ha	121	


Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	3,4 m3sk per ha
Tillväxt per år:	3,3 m3sk
Ideal prod.förmåga:	136,7 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	2 756 m3sk
Gallring	287 m3sk

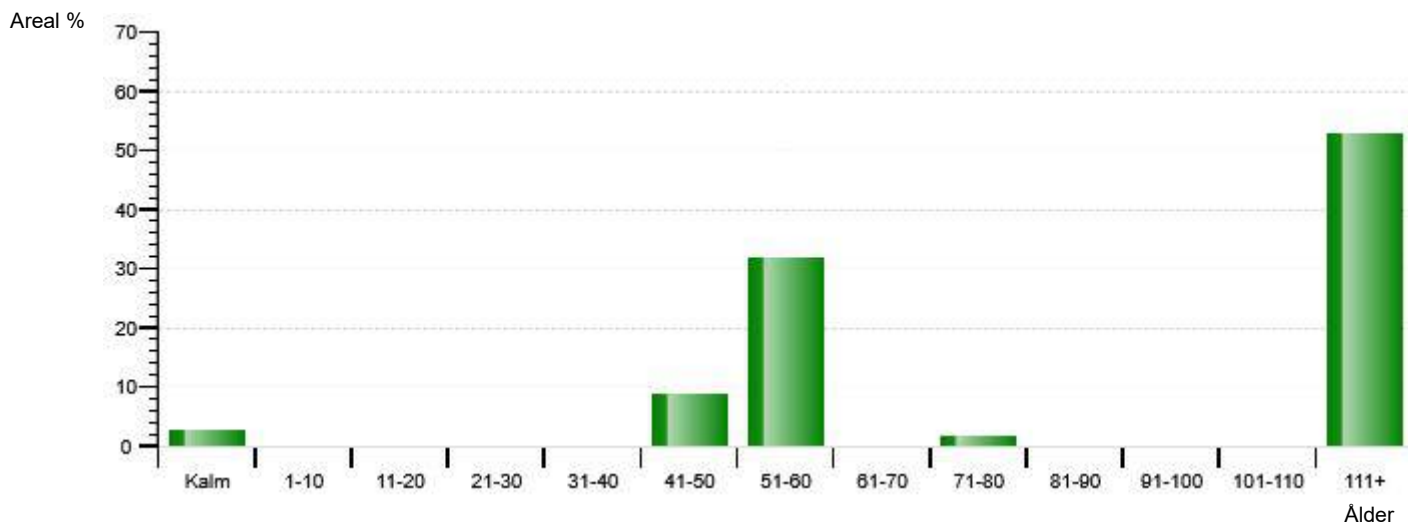
Totalt 3 043 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	386 m
Gallring:	412 m
Medel:	402 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	394 m3sk
Gallring	96 m3sk
Medel ttrp.avst	380 m

Ålderklassfördelning


ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Hasselö 3:6
Församling: Loftahammar
Kommun: Västervik
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2024-12
Värderingstidpunkt: 2024-12

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3980	83	1712	100
Gran	4	0	7	0
Löv	108	2	8	0
Björk	676	14	4	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	44	1	4	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	4812		1735	
Virkesförråd m3sk/ha	121		44	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 39.7 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 2.9 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 1.1 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 43.7 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.4
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.3

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.	1.2	3	5.2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	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	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
41-50	3.6	9	5.1	399	110	3.6	358	0	0.0	0	0
51-60	12.9	32	4.1	1465	114	1.2	216	0	0.0	0	287
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	0.9	2	3.1	157	174	0.9	141	0	0.0	0	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	8.5	21	3.5	1058	124	8.5	944	0	0.0	0	0
121+	12.6	32	2.1	1333	106	12.6	1097	0	0.0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(9.4)	-	3.9	400	43	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	39.7	100	---	4812	--	26.8	2756	0	0.0	0	287

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 2.9 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Hasselö 3:6
Församling: Loftahammar
Kommun: Västervik
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2024-12
Värderingstidpunkt: 2024-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 39.7 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 2.9 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 1.1 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 43.7 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3980	83	1712	100
Gran	4	0	7	0
Löv	108	2	8	0
Björk	676	14	4	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	44	1	4	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	4812		1735	
Virkesförråd m3sk/ha	121		44	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.4
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.3

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	0.5	1	6.4	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.5	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.7	2	4.3	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	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	11.7	29	4.1	1225 105	0	0.0	0.0	287	11.7	0.0	3.9
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	4.8	12	4.8	639 132	574	4.8	0.0	0	0.0	4.8	4.6
S2	22.0	55	2.7	2548 116	2182	22.0	0.0	0	0.0	22.0	2.4
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	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
ÖVR.SK	(9.4)	-	3.9	400 43	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	1.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	39.7	100	---	4812 --	2756	26.8	0.0	287	11.7	27.3	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 2.9 ha, förråd 0 m3sk

Fastighet: Hasselö 3:6

[illegible]

Fastighet: Hasselö 3:6

[illegible]

Fastighet: Hasselö 3:6

FIGUR					MARK och BESTÅND								TRÄD			AVVERKNING					SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING				
Avdel- ning	Res nr	Ordn tal	Areal ha	Andel	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	Sl	Ung- skog	Ålder	Volym /ha	Tidp för avv tot	Trädslag	Dgv cm	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Åtg	Kost			
0011	0	1	3,90	93	SkogPG	S1		6	B22		50	110	399	T	4 38												Delvis fd. jordbruksmark som vuxit igen med löv Mer tall i öster Mindre hägn i dåligt skick med löv inom området	
0011	0	2	3,90	7	Övr ma																							
0012	0	0	0,50		SkogPG	K1		4	B24																		Tidigare hävdad betesmark Bedöms idag främst ha ett v'rde som skogsmark Fuktig mark varför löv är mest lämpligt trädslag	
0013	0	0	0,70		SkogPG	K2		5	T20					T	100												Fd. jordbruksmark där matjorden tagits bort Stort uppslag av naturligt föryngrad tall	
0014	0	1	0,80	88	Övr ma																							Gårdscentrum, vägar
0014	0	2	0,80	12	Övr ma																							

Indelningskarta



1:12000

0,5 km

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
43	Västervik	0	LILLA RÄTÖ 1:56	220	1566	70	70	1964	1964	21	04	600	2024-08-02	8571	0.80
42	Västervik	0	LILLA RÄTÖ 1:66	220	1813	71	71	1966	1966	21	03	935	2024-08-02	13169	0.90
180	Valdemarsvik	0	BOKÖ 1:41	220	1395	86	92	1909	1929	22	03	2200	2022-10-28	25581	1.06
10	Västervik	0883028	LILLA RÄTÖ 1:63	220	1476	58	58	1978	1978	19	04	860	2024-10-03	14828	1.30
74	Västervik	0	LILLA RÄTÖ 1:212	220	1922	90	90	1965	1965	21	04	1200	2024-03-21	13333	1.32
29	Västervik	0	LILLA RÄTÖ 1:216	220	1188	60	60	1968	1968	16	04	800	2024-08-29	13333	1.46
103	Västervik	0	LILLA RÄTÖ 1:172	220	1273	54	54	1968	1968	20	04	900	2023-09-13	16667	1.51
198	Västervik	0	LILLA RÄTÖ 1:152	220	1677	77	77	1963	1969	24	04	1590	2022-08-18	20649	1.79

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3		SKOGSVÄRDERING		R02G	
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA		värdeberäkning för fastigheten		Sida:	1 (2)
NYBRO		Hasselö 3:6		Datum:	2024-12-09
				Körningsnr:	08-2-4010/00

Församling:	Loftahammar	Värderare:	Janna Björk
Kommun:	Västervik	Fältarbete:	2024-12
Län:	Kalmar län	Värderingstidpunkt:	2024-12

ÄGOSLAG		SKOGSEGENSKAPER		Invent.tidp.		År 7	
		(exkl. hänsynsmark)		m3sk	%	m3sk	%
Produktiv skogsmark	39.7 ha	Tall		3980	83	1712	100
Hänsynsmark	0.0 ha	Gran		4	0	7	0
Skogsimpediment	2.9 ha	Löv		108	2	8	0
Åkermark	0.0 ha	Björk		676	14	4	0
Betesmark	0.0 ha	Contorta		0	0	0	0
Övrig mark	1.1 ha	Ek		44	1	4	0
Vatten	0.0 ha	Bok		0	0	0	0
Totalareal	43.7 ha	Virkesförråd totalt		4812		1735	
		Virkesförråd per ha		121		44	
		Medelbonitet, m3sk/ha, år:		3.4			
		Löpande tillv, m3sk/ha, år:		3.3			

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	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	3.6	12.9	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	21.1
Areal, %	3	0	0	0	0	9	32	0	2	0	0	0	53
Förråd, m3sk	0	0	0	0	0	399	1465	0	157	0	0	400	2391

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	1631	78	802	0	95	802	1174	32	741	827
1 - 3	1330	51	738	0	0	0	0	0	0	692
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	1483	69	738	0	0	0	0	49	711	763

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	1220	18	802	1534	73	707	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	95	738	1049	0	678	0	0	0	0

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	119	0	14	133	0
1 - 3	0	163	14	177	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0
21 - 30	115	0	14	129	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	0	0	0	422
1 - 3	17250	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	5175	0	0	0
21 - 30	17250	0	0	0	0	263

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 6,15% Diskonteringsprocent 2: 7,15% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	2756	0	2212767	0	0	0	2212767	2212767
1 - 3	287	0	158212	0	471305	5958	-319051	-284945
4 - 10	0	0	0	0	0	13902	-13902	-8932
11 - 20	0	0	0	0	145016	19860	-164876	-66686
21 - 30	2370	0	1761388	0	179115	19860	1562413	285292
31 - 40	16	0	6972	0	60548	19860	-73436	-8692
41 +	--	--	--	--	--	--	--	99329

			SUMMA NUVÄRDE		2 228 133 kr
IMPEDIMENT			HÄNSYNSMARK		
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	2 228 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	56 093 kr
Markvärde	19464 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	463 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	19464 kr	(inkl grot)	0 kr		

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	2 228 133 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	19 464 kr
Summa avrundat värde	2 248 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

Datum: 2024-12-09
Körningsnr: 08-2-4010/00

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Hasselö 3:6	Värderare : Janna Björk
Församling : Loftahammar	
Kommun : Västervik	Kartunderlag : Ortofoto
Län : H	Fältarbete : 2024-12
Länsdel : 8	Värderingstidpunkt : 2024-12
Totalareal : 43,70	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10524	
Huggningskostnadstabell : H 10224	
Terrängtransportkostnadstabell : H 10224	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 4500 kr/ha
Kulturstyrkostnad : 15000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 3500 kr/ha
Kulturstyrkostnad ädellöv : 3000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 50 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 6700 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 10224	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 : 10

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 6,15 %
	2 : 7,15 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	120	110	110	110
Grantimmer	120	110	110	110
Lövtimmer	115	110	110	110
Björktimmer	115	110	110	110
Contortatimmer	115	110	110	110
Ektimmer	115	110	110	110
Boktimmer	115	110	110	110
Tallmassa	120	110	110	110
Granmassa	120	110	110	110
Lövmassa	115	110	110	110
Björkmassa	120	110	110	110
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	115	110	110	110
Bokmassa	120	110	110	110
Grot	115	110	110	110
KOSTNADER				
Samtliga	115	115	115	115

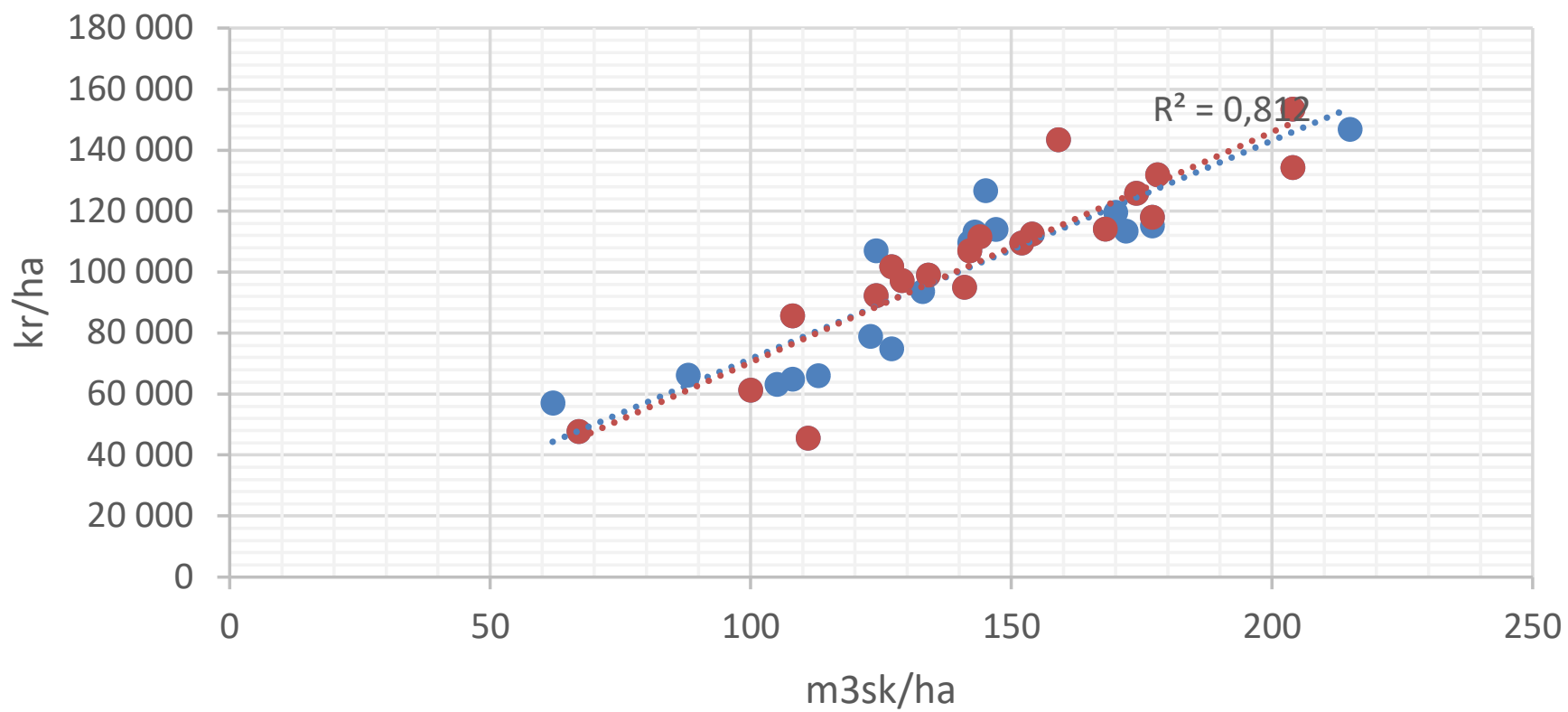
Ortspris skog Kalmar län

Grå-markerade rader = norra länet

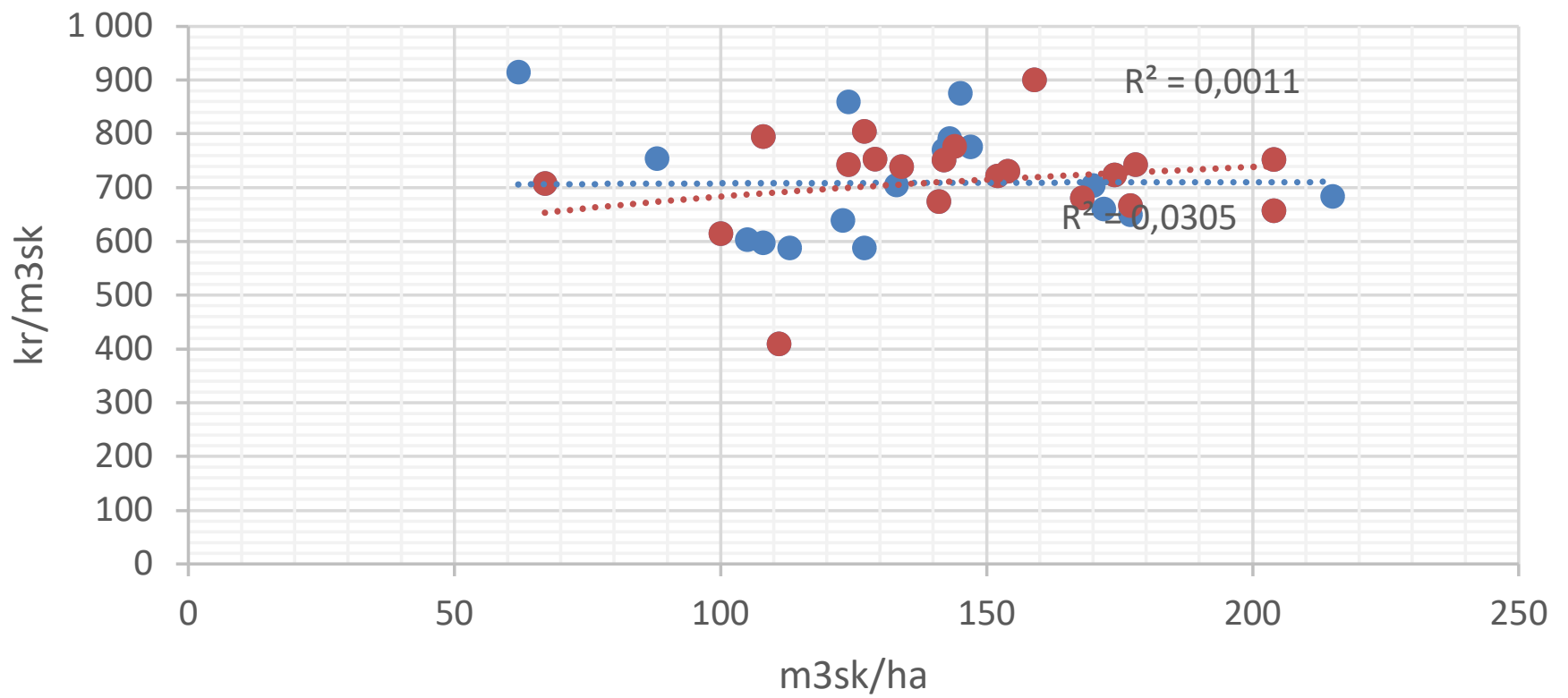
Län	Kommun	Fast.beteckning	Total areal ha	Varav				Vf/ha m3/ha	Trädslagfördelning %				Bon m3/ha	Kr/ha prod.skog	Kr/m3sk *)	Köpedatum	Sjö- läge
				Skog	Åker	Bete	Imp		T	G	L	Ä					
														inkl. pris-	förändring		
H	Torsås	Torhult 3:13	28	26			2	62	7	70	23		9	57 068	914	2023-04-05	
H	Emmaboda	Förlångsö 1:12	69	64		1	4	88	21	37	39	3	8,4	66 081	754	2023-02-28	
H	Nybro	Holmaryd 1:9	102	95			7	105	62	8	29	1	4,6	63 013	602	2024-05-24	x
H	Kalmar	Kättilhult 1:2 & 1:7	49	47	1		1	108	39	35	23	3	6,5	64 710	598	2023-10-24	
H	Nybro	Skedsbygd 2:11	255	214		2	39	113					6,4	66 028	587	2023-01-09	
H	Emmaboda	Lindön 2:5	174	162			12	123	50	37	13		7,2	78 799	639	2023-05-30	
H	Kalmar	Knarrebo 1:6	124	119			5	124	62	31	7		6,7	106 918	859	2023-11-08	X
H	Nybro	Mjösingsmåla 1:10 & 1:12	71	62			9	127	51	29	20		6,4	74 732	587	2023-06-22	x
H	Emmaboda	Långasjö-Pellamåla 1:2	47	42	3		2	133	10	47	19	24	8,5	93 530	705	2023-03-01	
H	Emmaboda	Risingen 1:4	33	32			1	142	10	70	13	7	7,5	109 607	770	2023-10-19	
H	Torsås	Norra Gullabo 1:5	93	90			3	143	51	32	16	1	7,8	113 124	791	2023-11-29	
H	Kalmar	Sporsjö 4:2	31	30			1	145	20	69	11		9,3	126 616	875	2023-08-22	
H	Torsås	Appleryd 1:18	33	31			2	147					11	113 887	775	2023-08-23	
H	Nybro	Björkegård 1:3	46	43		2	1	170	34	60	5	1	7,3	119 551	704	2024-04-24	
H	Emmaboda	Vissefjärda-lindehult 2:2	27	25		1	1	172	1	60	39		8,3	113 465	659	2024-01-17	
H	Emmaboda	Norra Stamphult 1:12	26	25			1	177	38	50	12		6,2	115 025	649	2023-12-05	
H	Nybro	Örsjö 1:7 m.fl.	95	79		7	9	215	46	40	1	13	7,4	146 684	684	2023-03-31	
H	Hultsfred	Virserums- västrahult 1:1	52	51			1	67	12	61	21	6	7,9	47 721	708	2023-05-05	
H	Hultsfred	Tönshult 1:7	73	68	3		2	100	15	65	16	4	8,1	61 208	615	2023-09-19	
H	Västervik	Vinö 3:14	132	121			11	108	63	26	11		6,7	85 666	795	2023-06-01	X
H	Hultsfred	Svensmåla 2:3	57	49		5	3	111	18	77	5		8,9	45 423	409	2023-01-11	
H	Hultsfred	Gällingsbo 1:3	75	69			6	124	45	36	16	3	7	92 149	742	2023-06-30	
H	Högsby	Tortebo 3:4	153	145			8	127	56	24	19	1	7	101 782	804	2023-11-24	
H	Högsby	Mjösebo 1:69	147	141			6	129	51	36	11	2	6,7	97 064	753	2023-12-20	X
H	Vimmerby	Näfstad 2:2	65	59	3		3	134	80	6	11	3	6,5	98 983	738	2023-10-19	
H	Högsby	Gamlehult 1:5	11	11				141	51	21	28		6,5	94 919	674	2023-01-24	
H	Hultsfred	Kängsebo 2:1	92	87	2	1	2	142	68	21	11		7	107 010	751	2023-02-08	

H	Högsby	Gillberga 3:41	77	68			8	144	76	17	6	1	7,2	111 549	777	2023-11-07	
H	Högsby	Böta 3:9	185	163	12		10	152	51	34	14	1	6,3	109 536	722	2023-02-22	
H	Vimmerby	Sjösbo 1:8	34	34				154	60	37	3		7,7	112 418	730	2023-06-22	
H	Hultsfred	Flatekulla 1:3	35	34			1	159	40	16	20		6,6	143 394	900	2023-01-25	x
H	Hultsfred	Tveta-kulla 1:1 & 1:2	79	59			20	168	66	21	12	1	6,3	114 133	681	2023-06-14	
H	Vimmerby	Björkesnäs 1:9	15	15				174	35	45	17	3	7,5	125 668	724	2023-04-13	X
H	Högsby	Skulebäck 1:6	157	150		3	4	177	35	47	16	2	7,3	117 934	666	2024-04-29	
H	Vimmerby	Gryssebo 1:5	79	76			3	178	78	21	1		6,9	131 865	743	2024-01-05	X
H	Vimmerby	Djurstorp 6:3	35	28		6	1	204	57	28	15		7,3	153 288	752	2024-02-29	X
H	Mönsterås	Krokstorp 3:11	12	9			3	204	62	24	14		6,3	134 144	657	2023-12-06	
		SUMMA/MEDEL	78	71	4	3	6	140	43	38	15	4	7,3	100 397	716		

kr/ha

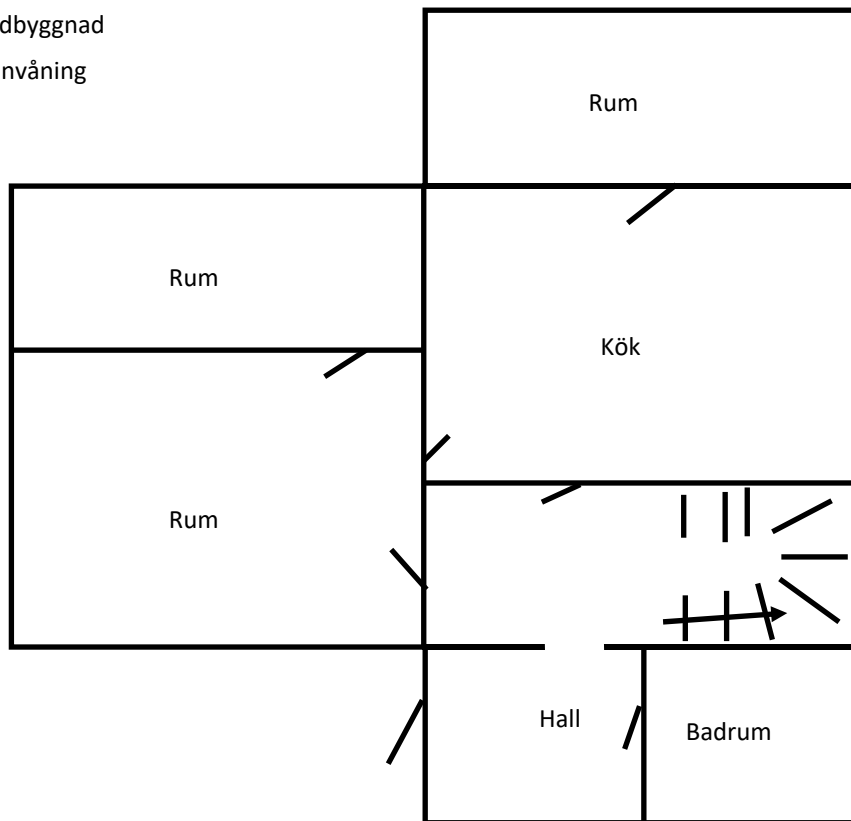


kr/m3sk

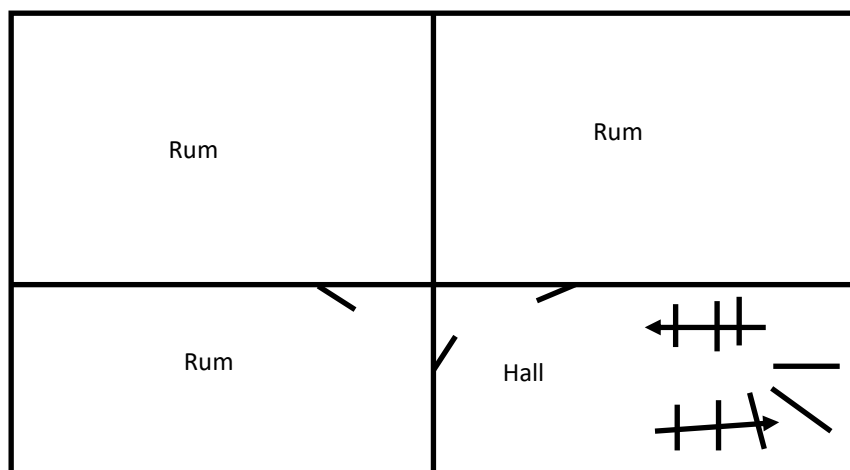


Huvudbyggnad

Bottenvåning



Övervåning



Komplementhus

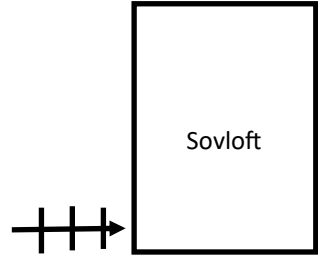
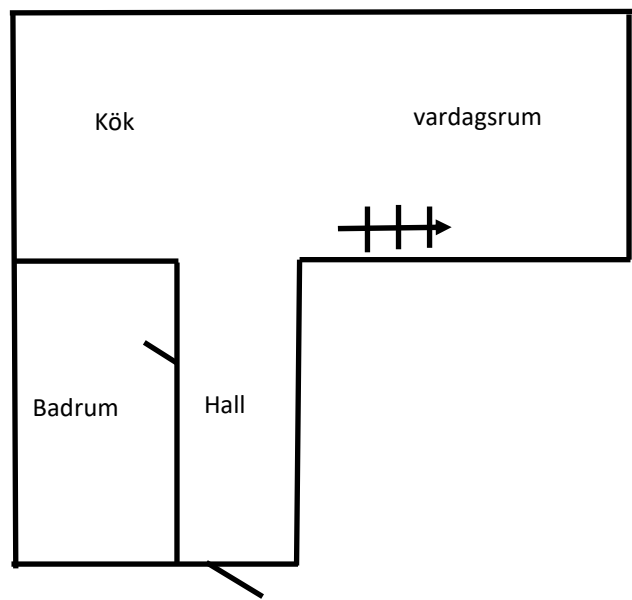


Bild 1: Byggnad 1, norra sidan



Bild 2: Byggnad 2, norra och västra sidan



Bild 3: Byggnad 3, östra och södra sidan



Bild 4: Byggnad 3, västra sidan



Bild 5: Byggnad 4, västra och södra sidan



Bild 6: Byggnad 5, västra sidan



Bild 7: Byggnad 6, västra sidan



Bild 8: Växthus, norra sidan



Bild 9: Fiskebod



Bild 10: Fiskebod



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betingande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeaftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skedefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Inom värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.