BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten
Mariestad Järpängen 1:2

Kfm dnr F-623-25-14

FORUM

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 4
3.5. Förvärvstillstånd 5
3.6. Servitut och samfälligheter 5
3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter 5
3.8. Taxeringsvärden 5
3.9. Byggnader 5
3.10. Jordbruksmark 6
3.11. Skogsmark 6
3.12. Dammar 7

4. Värderingsmetoder 7
4.1. Ortsprismetod 7
4.2. Avkastningsmetod 7

5. Värdering 8
5.1. Delvärdesmetoden 8
5.2. Ortsprismetoden hela värderingsobjektet 10

6. Marknadsvärdebedömning 10

Bilagor:

1. Kartutdrag (översiktskarta och fastighetskarta)
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Sammanställning över mark och skog
4. Avdelningsbeskrivning och indelningskarta
5. Ortspris småhus
6. Riktvärden jordbruksmark
7. Ortsprismaterial bebyggda lantbruksfastigheter
8. Ortspris skog
9. Fotobilaga
10. Villkor för värdeutlåtande

FORUM

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Mariestad Järpängen 1:2
Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor, se bilaga 1.

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. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är **april 2025.**

1.5. Förutsättningar

Allmänt

Forum Fastighetsekonomi ikläder 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 10, ”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

FORUM

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. Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utförd 2025-03-18 av undertecknad, Sören Wallgren.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Uppgifter från fastighetsägaren, vilken är den som åsyftas vid *”enligt uppgift”* i detta värdeutlåtande.
- Ortsprismaterial.

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs, enligt den allmänna fastighetsinformationen, av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt 18,7105 hektar i ett skifte.
Arealen är, enligt taxeringen, fördelad på 5 ha skogsmark, 5 ha skogsimpediment, 6 ha åkermark och 2 ha betesmark, samt 1 ha övrig mark.
Värderingsobjektet är bebyggt med bostadshus, komplementbyggnader och ekonomibyggnader.

I fastigheten har uttagits 5 penninginteckningar om totalt 520 000 kr.

3.2. Läge och vägbeskrivning

Fastigheten är belägen söder Gullspång och nordväst Hova. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se bilaga 1.

3.3. Areal

Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria erhålls en total landareal om ca 19,2 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogad indelningskarta för ägoslag, bilaga 4.

Arealen fördelar sig enligt följande:

Jordbruksmark	5,2 ha
Skogsmark	7,6 ha
Skogsimpediment	5,2 ha
Övrig mark	1,2 ha
Summa	**19,2 ha**

3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Inga planer eller bestämmelser registrerade.

3.5. Förvärvstillstånd

Församling är inte en glesbygdsförsamling enligt Jordförvärvsförordningen vilket innebär att förvärvstillstånd inte krävs för fysiska personer. För juridiska personer krävs däremot alltid förvärvstillstånd.

3.6. Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningarna Gullspång Backen GA:1, som avser väg, samt Mariestad Järpängen GA:1, som avser väg, samt Mariestad Råglanda GA:1, som avser väg. Fastigheten har del i samfälligheterna Mariestad Grönhög S:1, med ändamål Oskiftad mark hässlemossen och Mariestad Råglanda S:1, med ändamål Oskiftad mark humossen, Mariestad Råglanda S:2, med ändamål Oskiftad mark råglandamossen, samt Skövde Häradsallmänning Östra Stöpen S:2, med ändamål Häradsallmänning, och Tibro Häradsallmänning Östra Stöpen S:1, med ändamål Häradsallmänning skog. Se bifogat FDS-utdrag bilaga 2.

3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Inga arrenden eller hyror, enligt uppgift.

3.8. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 1 726 000 kr enligt lantbrukstaxeringen, uppgiftsår 2023. Se bifogat FDS-utdrag bilaga 2

3.9. Byggnader

TOMT

Tomtmarksområdet består av gräsytor med buskar och träd.

BOSTADSHUS

Byggnaden består av ett 1,5-planshus med källare under del.
Stomme i trä.
Träfasad.
Tak med betongpannor. (omlagt för ca 15 år sedan, enligt uppgift)
Tvåglasfönster.
Altan med trädäck i västerläge.
Enskilt vatten och avlopp. Vatten från djupborrad brunn och avlopp till trekammarbrunn med infiltration, enligt uppgift.
Uppvärmning via direktverkande el, braskamin och kakelugn (funktion okänt), samt luftvärmepump.
Invändiga ytskikt: Laminatgolv och plastmattor samt trätak och målade takskivor.
Boarea ca 100 kvm och biarea 20 kvm, enligt taxeringsuppgifterna.

<u>Planlösning</u>
Markplan med hall, veranda, tre rum och kök med skafferi, samt badrum.
Övre plan med hall, tre rum, samt badrum.
Källare under del, med mat- och potatiskällare.

Kök med modernare skåpsinrede, vedpanna (funktion okänt), vitvaror i form av spis med ugn, samt fläkt, kyl och frys.
Badrum på nedre plan, med våtrumsmatta på golv och väggar, utrustat med toalett, handfat och dusch, samt tvättmaskin. Badrum på övre plan, med våtrumsmatta och målade väggar utrustat med toalett, handfat och badkar.

Sammanfattning bostadshus
Invändigt är huset i huvudsak underhållet, men med äldre ytskikt. Utvändigt är byggnaden klädd med träpanel och med visst behov av underhåll.

Komplementbyggnad/hundkoja
Enkel liten byggnad i trä med tegeltak och träfasad. Anslutande hundgård. Bra skick.

EKONOMIBYGGNADER

F d Stall och loge
Äldre f d djurstall med logdel. Byggnaden är är uppförd i trä med rödmålad träfasad och eternittak. Gjuten platta i djurstallet. Loft över djurdelen. Byggnaden används idag som vagnslider/förråd och är i behov av upprustning och underhåll.
Enligt digitala mätningar av byggnadens utvändiga mått, bedöms arealen till ca 210 kvm.

F d Magasin/Vedbod/förråd
Enkel äldre byggnad uppförd i trä med träfasad och plåttak. En del med grusat golv och en del med trägolv och trappa upp till loft. Vidbyggt utedass.
Enligt digitala mätningar av byggnadens utvändiga mått, bedöms arealen till ca 90 kvm.
Byggnaden är i behov av visst underhåll.

3.10. Jordbruksmark

Åker/betesmark
Enligt undertecknads indelning utgörs ca 5,2 hektar av åker/betesmark. Dräneringen är otillfredsställande och produktionsförmågan mycket sämre än normalt, enligt taxeringsuppgifterna. Markerna ligger samlat runt brukningscentrum

3.11. Skogsmark

Enligt undertecknads indelning utgörs 7,6 ha av skogsmark, i ett sammanhängande skifte i anslutning till brukningscentrum. Skogen utgörs av ung- och medelålders barrblandskog, med visst lövinslag.
Virkesförrådet bedöms uppgå till ca 1 117 m^3sk motsvarande ca 147 m^3sk/ha. I fält uppskattad virkesvolym har kontrollerats beståndsvis gentemot laserscanning. För aktuellt område har laserscanning genomförts senast 2023. Redovisat virkesförråd på beståndsnivå utgör resultatet av en vägning mellan i fält uppskattad volym och resultatet från laserscanningen, efter beaktande av tillväxt sedan maj 2023.

3.12. Dammar

Grävda dammar, två stycken, med inplanterade kräftor och fisk, enligt uppgift. I anslutning till dammarna står en äldre byssja, som är i behov av underhåll, samt en mindre jaktkoja i bra skick.

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. Hela värderingsobjektet har även värderats med en ortsprismetod. I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en vägning värderingsmetoderna emellan 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/m^{3}sk, 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/m^{3}sk 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 förehavande vid värdering av industrier, jordbruksmark, jakt och hyresbostäder.

5. Värdering

5.1. Delvärdesmetoden

TOMT OCH BOSTADSBYGGNAD SAMT KOMPLEMENTBYGGNAD

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden, jämförelseobjekten består av relativt jämförbara köp, från januari 2024, i norra Skaraborg.
En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande i spannet ca 1,0 – 4,0 och ett medelvärde om 1,8, för ett urval av försäljningar.
Värderingsobjektet bedöms som något sämre än jämförelseobjekten, när det gäller standard, skick och underhållsbehov. Mot bakgrund av ovan bedöms K/T-tal (1,8) överensstämma på aktuellt värderingsobjekt.
För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2021–2023 för en korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 434 000 kr.

Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet 434 000 kr, indikerar ett marknadsvärde om ca 780 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se bilaga 5.
Enligt statistiken har prisutvecklingen varit något nedåtgående sedan genomsnittlig försäljningstidpunkt. Komplementbyggnaden åsätts inget eget värde, utan bedöms ingå i värdet för tomt och bostadsbyggnad.

Mot bakgrund av ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet för tomt, bostadsbyggnad och komplementbyggnad till: **800 000 kr**.

EKONOMIBYGGNADER

Byggnaderna är i eftersatt skick och i behov av renovering och upprustning. De bedöms dock ha en positiv inverkan på fastighetens värde.
Mot bakgrund av ovan, bedöms det enskilda marknadsvärdet till: **150 000 kr.**

JORDBRUKSMARK

Åker/betesmark

Värderas genom en taxeringsvärdesmetod. Taxeringsvärdesmetoden 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.e.x 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.

Riktvärde för åkermark inom aktuellt värdeområde ligger på 100 000 kr/ha vid 2023 – 2025 års lantbrukstaxering. Riktvärde bifogas i bilaga 6. Prisutvecklingen för jordbruksmark i södra Sverige (exklusive utpräglade jordbruksbygder) har varit positiv med en genomsnittlig prisutveckling omkring fyra procent per år under den senaste femårsperioden. Enligt

värderingsobjektets taxeringsuppgifter är produktionsförmågan mycket sämre än normalt och dräneringen otillfredsställande. Mot bakgrund av vad som redovisats ovan erhålls en genomsnittlig värdenivå kring 90 000 - 100 000 kr/ha åkermark.

Värdet av betesmark ligger normalt inom 25 - 70% av lokala åkermarkspriser. Den lägre procentsatsen inom utpräglad slättbygd med höga åkermarkspriser och den högre procentsatsen inom svag skogsbygd där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre. Mot bakgrund av ovan bedöms jordbruksmarksvärdet till ett totalt marknadsvärde om **470 000 kr**. Det motsvarar ca 90 000 kr/ha.

SKOG- OCH SKOGSMARK

Ortsprismetoden
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 beskaffenheter för nyckeltalsjämförelser gentemot ett aktuellt värderingsobjekt.
Det analyserade materialet har avgränsats enligt följande:

- Köp f o m 2020
- Närmast helt rena skogsmarksfastigheter
- Volym över 100 m3sk/ha
- Västra Götaland, Skaraborg.

Sedan 2020–01 konstateras en något negativ pristrend för granskat område, genomsnittspriset för hela materialet uppgår till ca 718 kr/m³sk, se bilaga 8.

Den produktiva skogsmarksarealen har beräknats till 7,6 ha och virkesförrådet har uppskattats till ca 1 117 m3sk motsvarande 147 m3sk/ha. Med hänsyn tagen till topografi, geografiskt läge och areell omfattning bedöms prisnivån ligga kring genomsnittet i det analyserade materialet och bedöms till ca 718 kr/m³sk.

Efter applicering av nyckeltalet på värderingsobjektets totalt uppskattade virkesförråd och areal erhålls ortsprisvärdet **802 000 kr.**

Marknadsvärdet bedöms till **800 000 kronor**. *Det motsvarar ca 105 300 kronor/hektar eller ca 716 kr/m³sk.*

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet (inkl komplementbyggnad)	800 000	Kr
Ekonomibyggnader	150 000	Kr
Jordbruksmark	470 000	Kr
Skogsmark	800 000	Kr
Summa	**2 220 000**	**Kr**

5.2. Ortsprismetoden hela värderingsobjektet

I Västra Götalands län har det gallrats ut 17 köp sedan januari 2024, bestående av bebyggda lantbruk med en ägoslagssammansättning m.m. relativt jämförbar med aktuellt objekt. Nyckeltal K/T från 1,0 – 2,8 och medelvärdet 1,53. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets skick och standard bedöms objektet mest jämförbart med ett medelvärde av nyckeltalen. Marknadsvärdet för hela värderingsobjektet bedöms enligt denna värderingsmetod därmed till **2 600 000 kr** (Taxeringsvärdet 1 726 000 kr x 1,53).

Ortsprismaterialet bifogas, se bilaga 7.

6. Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdet för hela fastigheten kan inte erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom delobjekten värderats som självständiga enheter måste en sammanvägning ske där hänsyn tas till att delobjekten ingår i en större enhet. Värderingsobjektet kan beskrivas som en liten gård med äldre byggnader med visst underhålls- och renoveringsbehov.

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens samlade marknadsvärde slutligen till:

2 400 000 kronor

Tvåmiljoner fyrahundratusen 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.

Lidköping 2025-04-10

Sören Wallgren
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

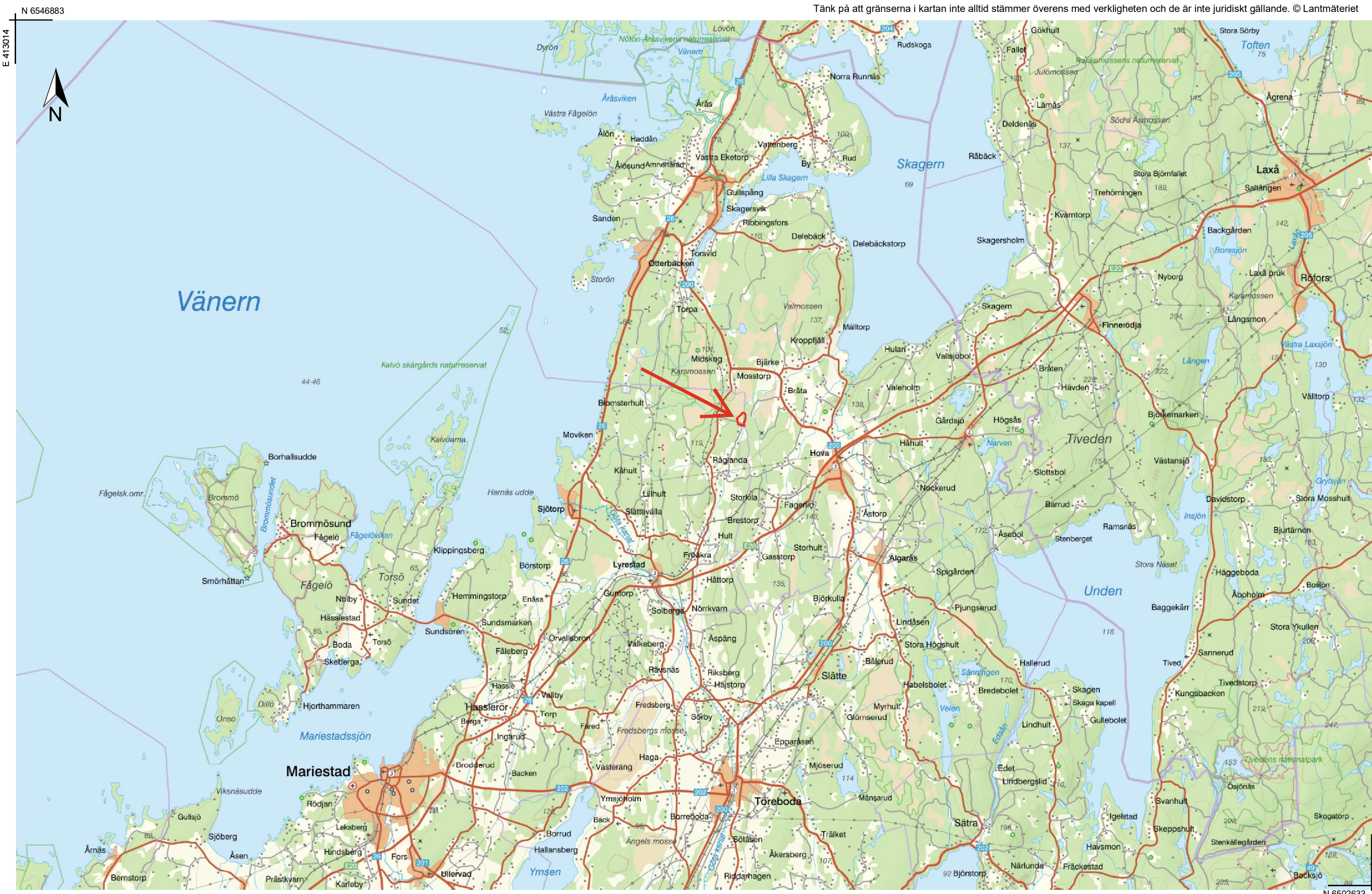
FORUM

Bilaga 1:1

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

N 6546883

E 413014



E 482014

N 6502633

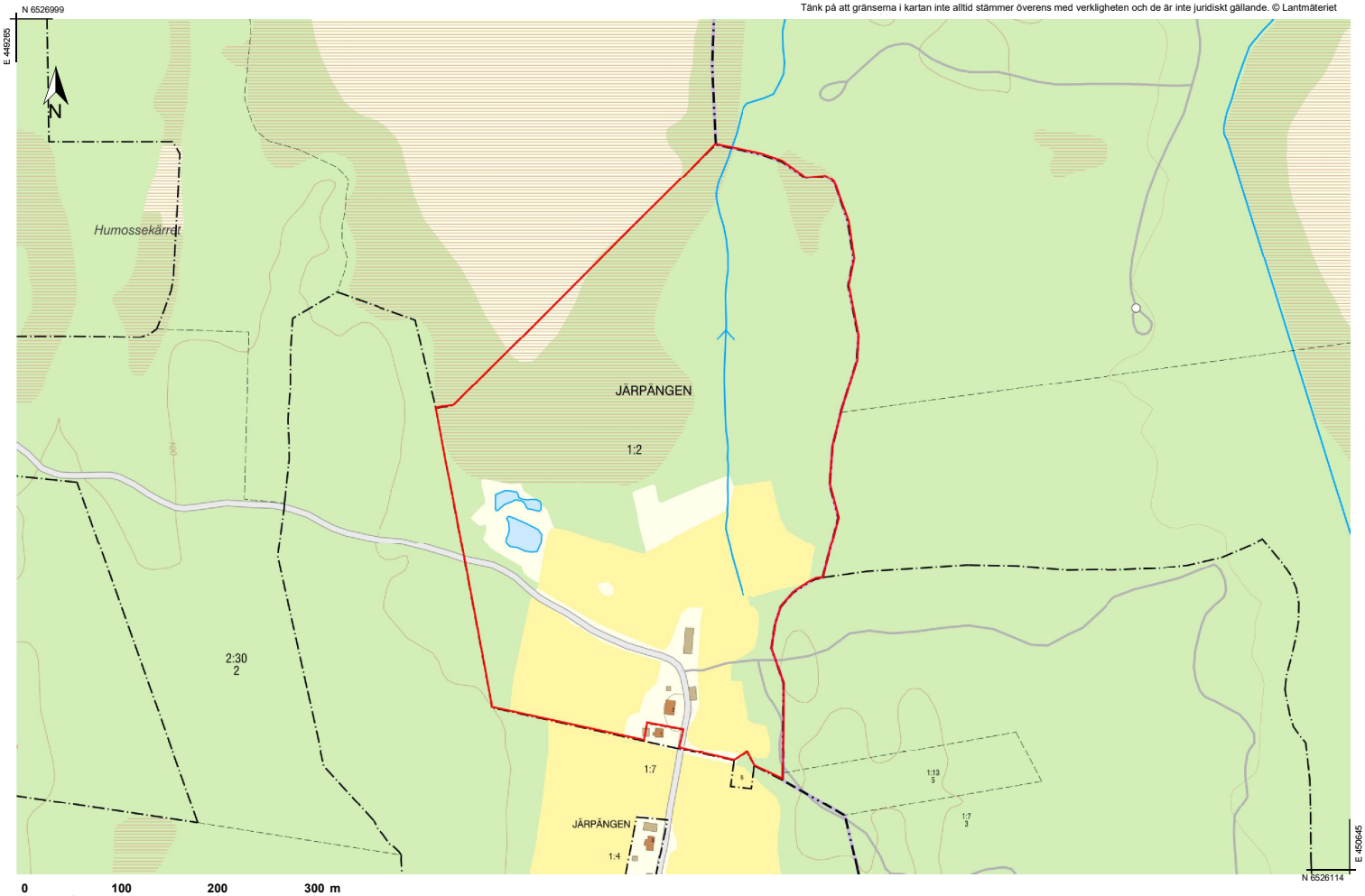
0 7 14 21 km

Skala 1:250 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

Bilaga 1:2

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

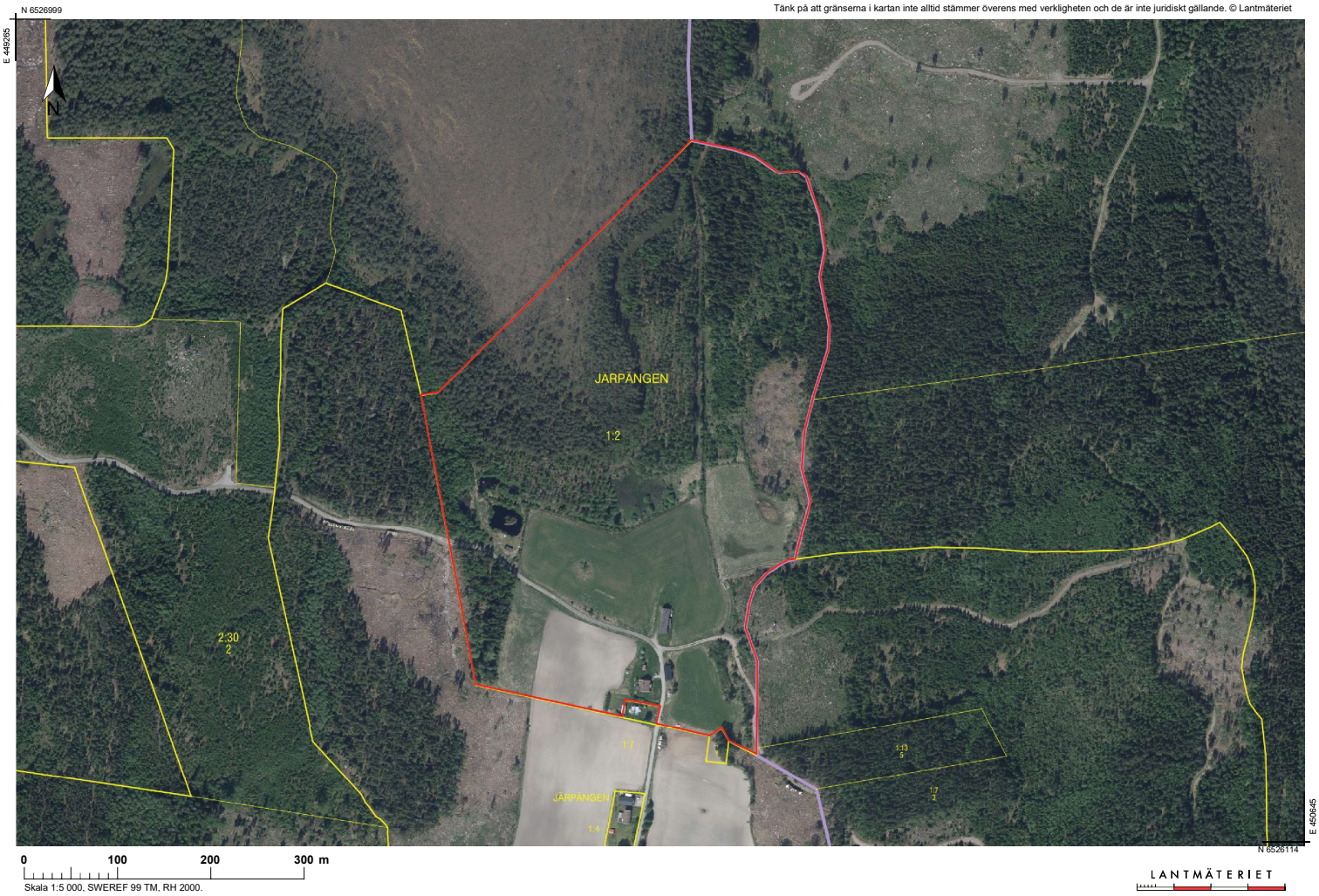


0 100 200 300 m

Skala 1:5 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

Bilaga 1:3



0 100 200 300 m

Skala 1:5 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

Bilaga 2

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-03-10

Fastighet

Beteckning
Mariestad Järpängen 1:2

UUID:
909a6a6a-2bf9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2020-06-30

Nyckel:
140443906

Län- och kommunkod
1493

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-01-24

Distrikt
Lyrestad
Socken: Lyrestad

Distriktskod
107450

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-06

Adress

Adress

Järpängen 2
548 93 Lyrestad

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6526545.6	449942.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	18 7105 kvm	18 7105 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-03-23	D-2021-00118114:1

Bodelning pga. äktenskapsskillnad: 2021-02-22

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-21, 453 047 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 01-38051-25	2025-01-23	D-2025-00026265:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 04/20155
Avser inteckning 84/8460
Avser inteckning 86/6391
Avser inteckning 86/6393
Avser inteckning 97/2434

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 520.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1984-10-24	84/8460
2	50.000 SEK	1986-06-12	86/6391
3	50.000 SEK	1986-06-12	86/6393
4	50.000 SEK	1997-04-08	97/2434
5	270.000 SEK	2004-10-04	04/20155

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avloppsledning	Last	Officialservitut	16-LYR-1240.1

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

290033-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	1.726.000 SEK	506.000 SEK	176.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	176.000 SEK	
Bostadsbyggnad	506.000 SEK	
Skogsmark	462.000 SEK	5 ha
Skogsimpediment	18.000 SEK	5 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	404.000 SEK	6 ha
Betesmark	70.000 SEK	2 ha
Ekonomibyggnad	90.000 SEK	
Övrig mark		1 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 031431315.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
176.000 SEK	1493009	
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
1 000 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 031432315.

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng
506.000 SEK	Småhus på lantbruk	25
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
100 kvm	20 kvm	104 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1909	1991	1941
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Värderingsenhet skog 031426315.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
462.000 SEK	0001472		
Areal	**Virkesförråd, barr**	**Virkesförråd, löv**	**Virkesförråd, totalt**
5 ha	0 kbm/ha	0 kbm/ha	166 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 031427315.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
18.000 SEK	0001472

Areal
5 ha

Värderingsenhet åkermark 031428315.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
404.000 SEK	0014077	Produktionsförmåga mycket sämre (5)

Areal	Dränering
6 ha	Otillfredsställande (2)

Värderingsenhet betesmark 031429315.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
70.000 SEK	0014077	Minst 30% lägre avkastning och kvalitet än normalt i området (4)

Areal
2 ha

Värderingsenhet ekonomibyggnad 031430315.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
90.000 SEK	0014077

Byggnadsyta	Byggnadsvolym	Byggnadskategori
315 kvm		Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)

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

Gullspång Backen GA:1

Mariestad Järpängen GA:1

Mariestad Råglanda GA:1

Samfälligheter

Mariestad Grönehög S:1

Mariestad Råglanda S:1, S:2

Skövde Häradsallmänningen Östra Stöpen S:2

Tibro Häradsallmänningen Östra Stöpen S:1

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
1/16	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte A	1850-10-28	16-LYR-255
Fastighetsreglering	1984-07-05	1680-401
Anläggningsåtgärd	2005-06-13	1493-368
Anläggningsåtgärd	2016-09-13	1493-961
Anläggningsåtgärd	2020-06-30	1493-961

Avskild mark

Mariestad Järpängen 1:6, 1:7

Ursprung

Mariestad Järpängen 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
R-Lyrestad Järpängen 1:2	1985-05-15	1680-422

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.2 **Sammanställning över fastigheten:** **R12A**
FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB **Järpängen 1:2** Datum: 2025-04-07
Körningsnr: 14-6-0050/00

Län: Västra Götalands län
Församling: Lyrestad

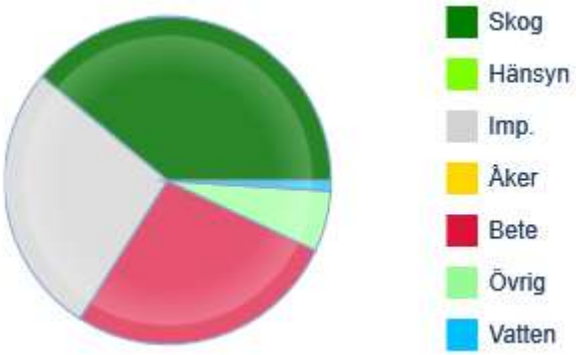
Kommun: Mariestad
Fältarbete:

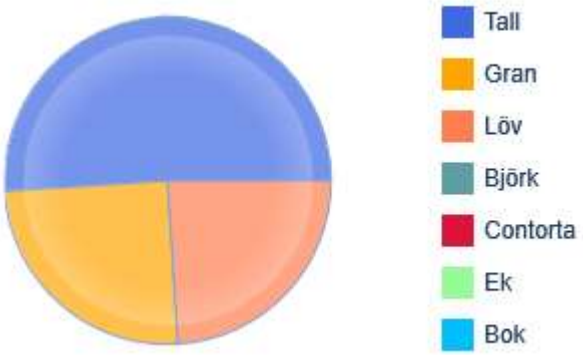
Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	7,6	39
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	5,2	27
Åkermark	0,0	0
Betesmark	5,2	27
Övrig mark	1,2	6
Vatten	0,2	1
Total areal	19,4	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	565	51
Gran	277	25
Löv	275	24
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	1 117	
Förråd per ha	147	





Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	5,7	m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,2	m3sk
Ideal prod.förmåga:	43,6	m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	0	m3sk
Gallring	40	m3sk
Totalt	40	m3sk

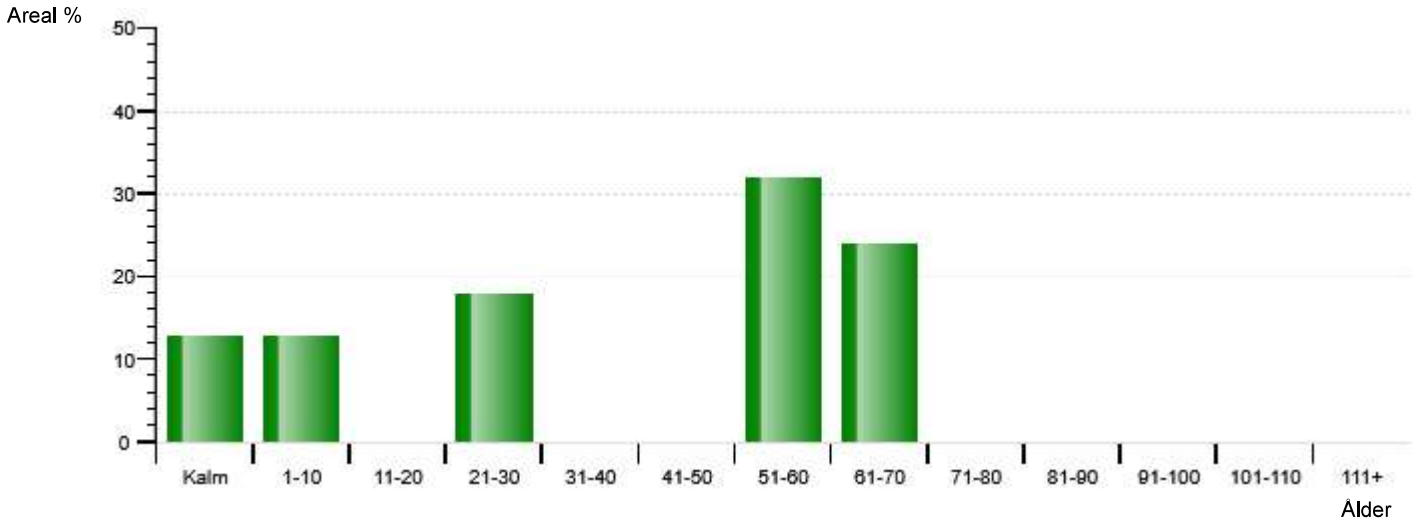
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	290	m
Gallring:	258	m
Medel:	268	m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	0	m3sk
Gallring	13	m3sk
Medel ttrp.avst	200	m

Ålderklassfördelning



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.2 **FÄLTUPPGIFTER** **R10**
FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Järpängen 1:2

Sida: 1
Datum: 2025-04-07
Körningsnr: 14-6-0050/00

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0

FIGUR					MARK			BESTÅND						TRÄD								AVVERKNING						SKOGSV.			
Avdelning Nr	Res Nr	Ordnt	Areal ha	Ande l	Ä/gMoåsl k	Hkl	Skikt	Terräng transp. Avst	Kostnadsjust	SI	Ungskog korr	Ålder	Volym /ha	Volym tot	Tidp för avv	Trädslag Kod	Trädslag Andel	Dgv	Styrka	Ti %	Dto	Kvalitet 1	Kvalitet 2	Kvalitet 3	Kvalitet 4	Timmerprisjust	Huggningskostnadsjust	Natur %	Skogsvård Tidp	Skogsvård Åtg	Skogsvård Kost	Anm
0001	0	1	1,10	82	PG	G1		1		B22		28	225	203		T	30	12													
																G	30	12													
																L	40	14													
0001	0	2	1,10	18	3																										
0002	0	1	0,80	25	PG	G1		2		B22		25	178	36		T	10	10													
																G	10	10													
																L	80	13													
0002	0	2	0,80	75	2																										
0003	0	1	2,60	50	PG	G1		3		T20		65	165	215		T	100	18													
0003	0	2	2,60	50	2																										
0004	0	1	1,30	23	PG	G1		3		B22		30	190	57		T	20	13													
																G	15	13													
																L	65	16													
0004	0	2	1,30	77	2																										
0005	0	1	1,50	80	PG	G1		4		T21		60	200	240		T	40	23													
																G	20	25													
																L	40	18													
0005	0	2	1,50	20	2																										
0006	0	1	0,70	71	PG	G2		4		T22		70	225	112		T	90	22													
																G	5	22													
																L	5	25													
0006	0	2	0,70	29	2																										
0007	0	1	0,50	80	PG	G1		4		G24		60	190	76		T	10	17													
																G	80	22													
																L	10	23													
0007	0	2	0,50	20	2																										
0008	0	0	0,80		PG	G1		4		G24		60	220	176		T	40	17													
																G	50	20													
																L	10	20													
0009	0	1	0,90	89	PG	R1		3		G24	111	5				G	10														
																L	90														
0009	0	2	0,90	11	3																										
0010	0	0	1,00		PG	K1		3		G24																					
0011	0	1	0,60	33	PG	R1		1		G24	111	8				T	20														
																G	20														
																L	60														
0011	0	2	0,60	50	3																										
0011	0	3	0,60	17	55																										
0012	0	0	5,20		42																										
0013	0	1	1,10	91	55																										
0013	0	2	1,10	9	55																										

FIGUR MARK BESTÅND TRÄD AVVERKNING SKOGSV.

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0

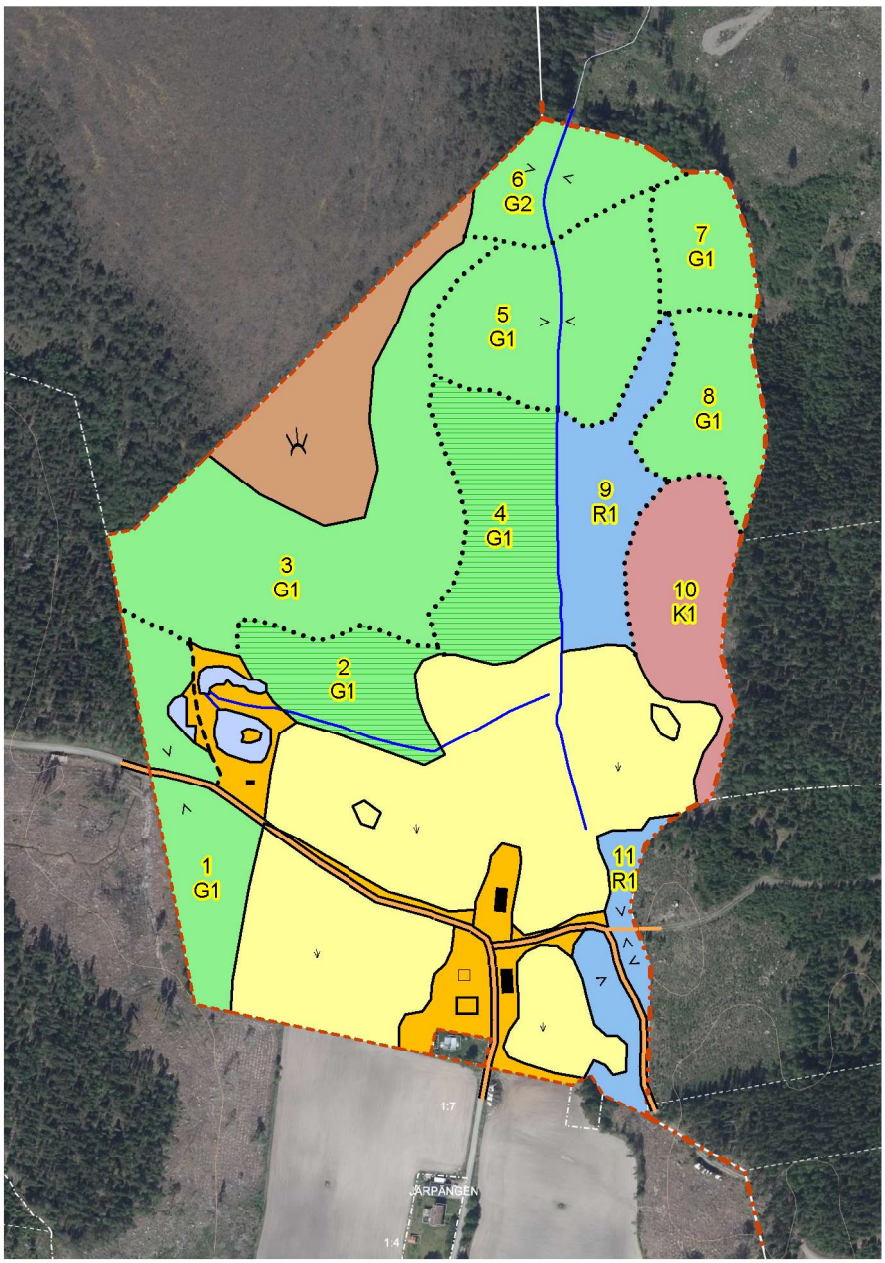
Avdelning Nr	Res Nr	Ordnt	Areal ha	Ändel	Ä/gos M åk	Hkl	Skikt	Terräng transp. Avst	Kostnadsjust	Sl	Ungskog korr	Åldder	Volym /ha	Volym tot	Tidp för avv	Trädslag Kod	Trädslag Andel	Dgv	Styrka	Ti %	Dto	Kvalitet 1	Kvalitet 2	Kvalitet 3	Kvalitet 4	Timmerprisjust	Huggningskostnadsjust	Natur %	Skogsvård Tidp	Skogsvård Åtg	Skogsvård Kost	Anm
0014	0	0	0,20		6																											
0015	0	0	1,10		2																											

SKOGSKARTA

Plan	Järphagen 2:1
Församling	Lyrestad
Kommun	Mariestad
Län	Västra Götalands län
Planen avser	2026 - 2035
Planläggare	
Utskriftsdatum	2025-04-07

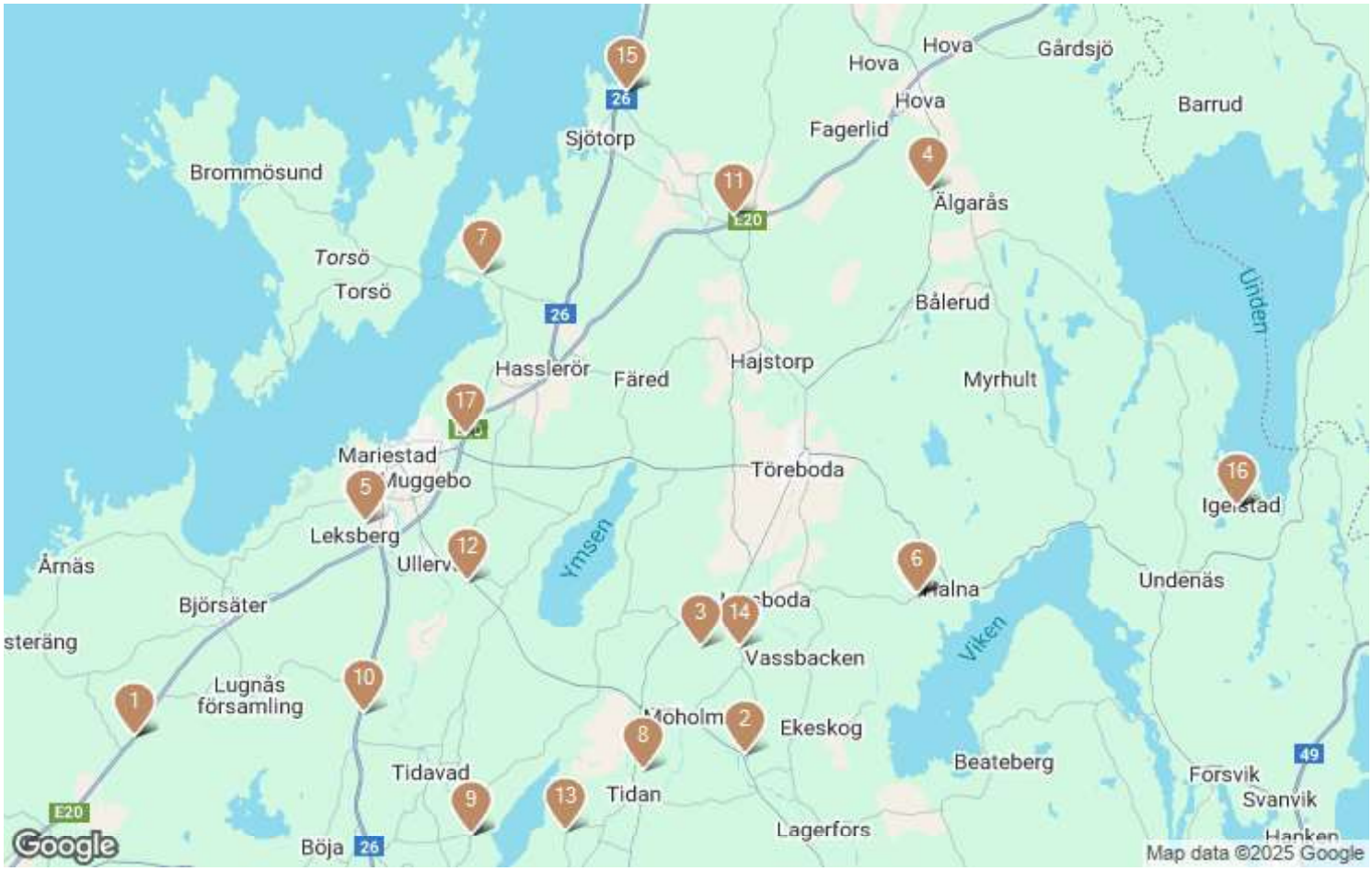
pcSKOG

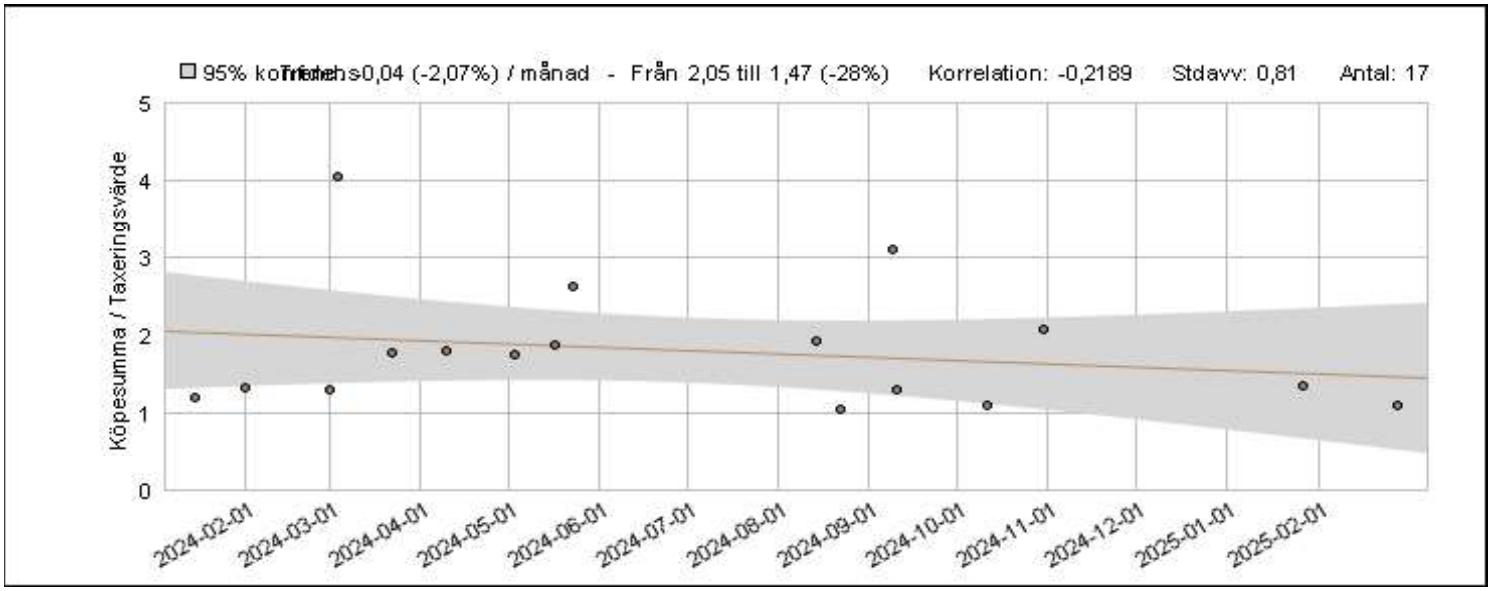
Huggningsklass
- Kalmark/föryngring
- Röjningsskog
- Gallringsskog



N
W E
S

1:5000
300 m





Nr	K	Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	KT	Kvmpris	Summa
1	P	MARIESTAD	HALVFARAN 2:14	Halvfara Tisslatorp 1	2025-02-28	115	42	32	1949	1 311	E	L	1,1	11 304	1 300 000
2	P	TÖREBODA	NÄRLUNDA 1:11	Bällefors 13	2025-01-27	95	6	29	1949	1 625	E	L	1,4	8 368	795 000
3	P	TÖREBODA	VALLA 2:28	Valla Bygården 38 m.f.	2024-10-30	125	25	30	1909	17 975	E	L	2,1	11 440	1 430 000
4	P	TÖREBODA	DALEN 1:52	Dalen 2	2024-10-11	119	14	27	1920	3 080	E	L	1,1	6 008	715 000
5	P	MARIESTAD	LEKSBERG 3:17	Leksberg Soltuna 1 m.f.	2024-09-10	81	77	28	1948	1 680	E	L	1,3	19 135	1 550 000
6	P*	TÖREBODA	HALNA 3:36 m.f.	Halna Hagalund 56 m.f.	2024-09-09	95	5	30	1909	3 732	E	L	3,1	21 000	1 995 000

7	P	MARIESTAD	MÖRTEVIK 1:2	Mörtevik 6	2024-08-22	90		45	1938	1 470	E	L	1,0	20 555	1 850 000
8	P	SKÖVDE	VAD 2:7	Vad Blåklinten	2024-08-14	106	22	26	1934	1 400	E	L	1,9	14 103	1 495 000
9	P	MARIESTAD	ODENSÅKER 5:4	Odensåker Stakebo 1	2024-05-23	115		26	1940	1 776	E	L	2,6	15 826	1 820 000
10	P	MARIESTAD	KNUTSTORP 1:27	Ek Knutstorp 14	2024-05-17	124	20	25	1937	3 330	E	L	1,9	8 870	1 100 000
11	P	MARIESTAD	FRÖÅKRA 3:30	Torvedsvägen 3	2024-05-03	81		25	1943	1 358	E	L	1,8	6 419	520 000
12	P	MARIESTAD	SEGERSTAD 2:17	Segerstad 3	2024-04-10	139	5	31	1909	1 047	E	L	1,8	11 151	1 550 000
13	P	SKÖVDE	FLISTAD 2:22	Flistad Lyckebacken	2024-03-22	156	12	28	1926	1 100	E	L	1,8	11 538	1 800 000
14	P	TÖREBODA	VRÅ 3:21	Vrå 2	2024-03-04	137	8	30	1909	1 750	E	L	4,0	17 153	2 350 000
15	P	MARIESTAD	MOBÄCKEN 1:8	Sjötorp Mobäcken 11	2024-03-01	139	40	25	1929	1 742	E	L	1,3	11 151	1 550 000
16	P	KARLSBORG	IGELSTAD 2:11	Igelstad Gustavsberg 1	2024-02-01	80		29	1909	1 760	E	L	1,3	8 125	650 000
17	P	MARIESTAD	BRODDERUD 3:8	Brodderud Solbacken 1	2024-01-15	108	58	37	1948	1 311	E	L	1,2	12 731	1 375 000

Förkortningar:

K = Källa / Typ; P = Prisdatabasen, K = Kontraktsdatabasen, * = Komplext köp

Std = Standardpoäng

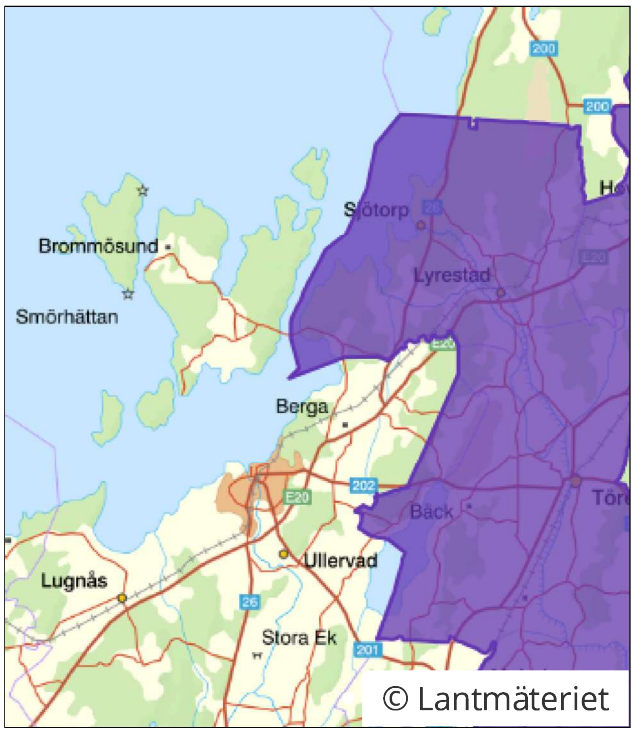
Tomt = Areal tomt

Bel = Belägenhet; E = Ej strand, N = Strandnära, S = Strand

UF = Upplåtelseform; L = Lagfart, T = Tomträtt

KT = Köpesumma / Taxeringsvärde

Värdeområde 14077, Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader, 2023-2025



Värdeområdesnummer
14077

Fastighetstyp i värdeområdet
Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader

Provvärderingsområde

Värdeområdet ingår i ett provvärderingsområde

Riktvärdeangivelser

Jord

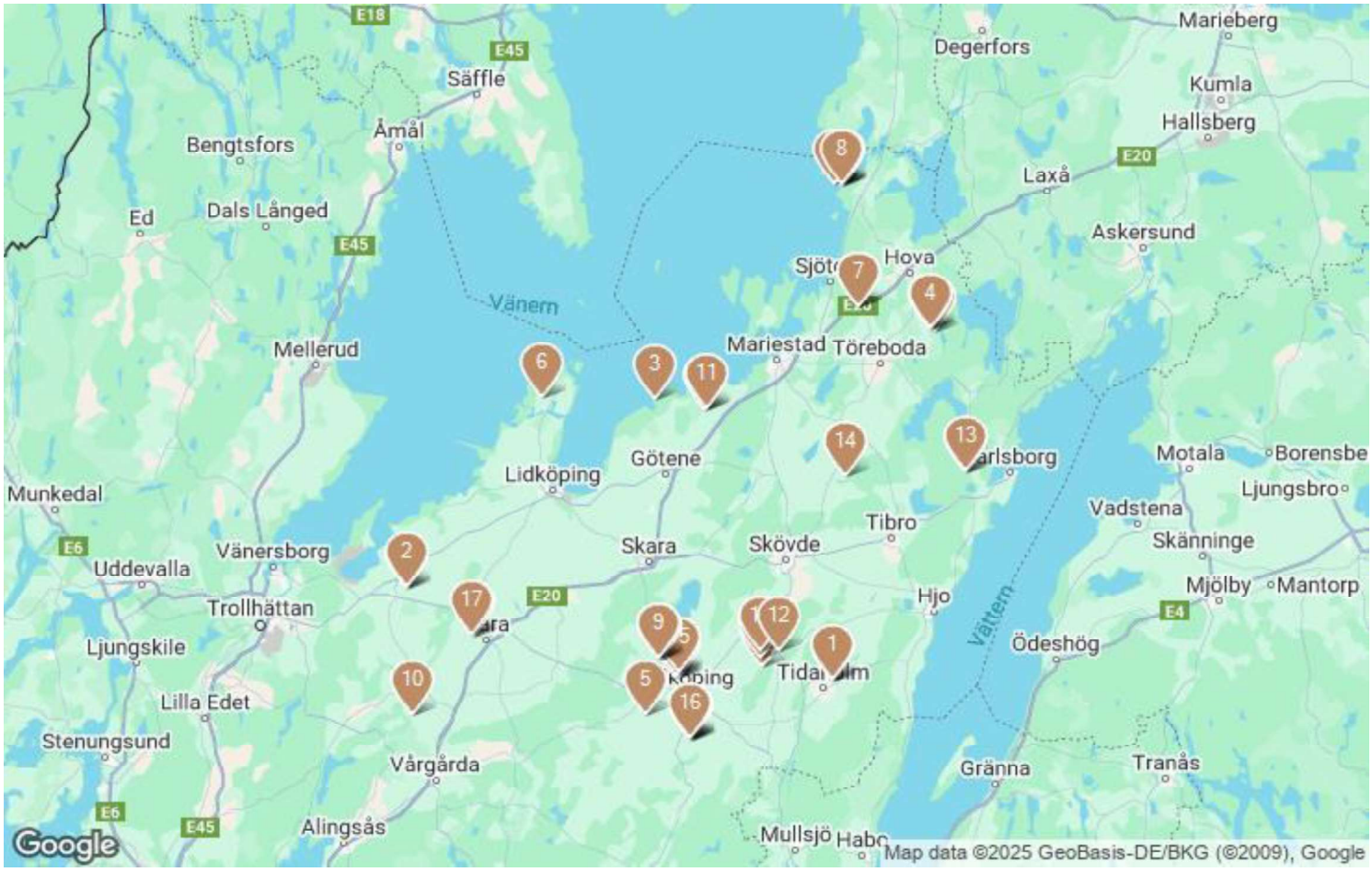
J-nivåfaktor	100

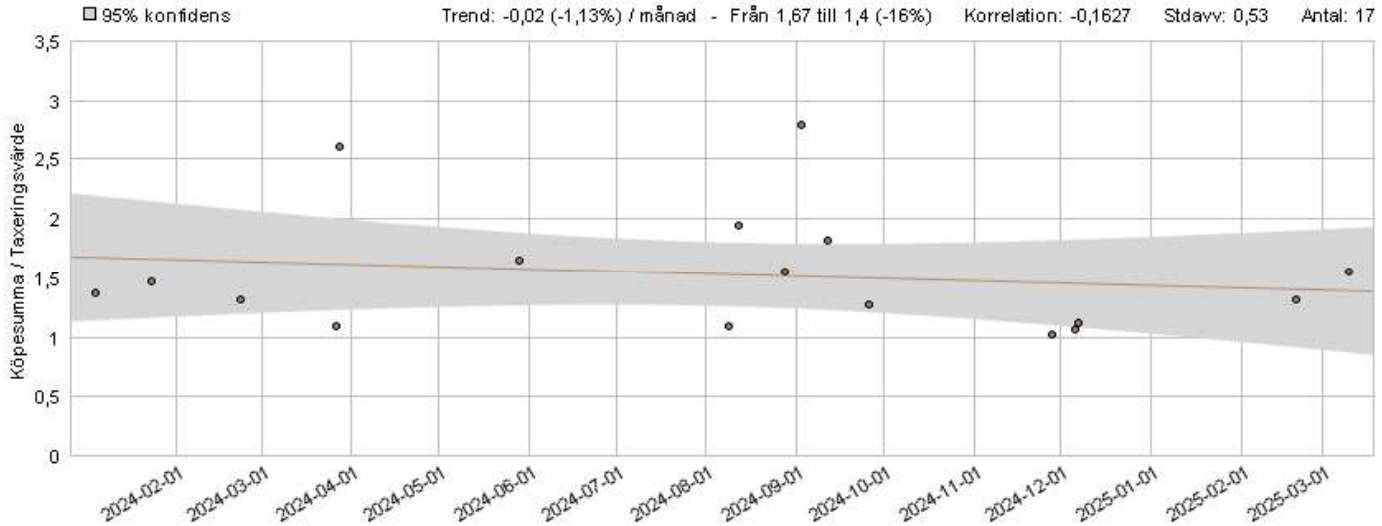
Ekonomibyggnader

Överlåtelser

Välj vilken kommun du vill se överlåtelser i *

Visa överlåtelser





Nr	K	Kommun	Beteckning	Tk	Areal	Skog	Åker	Bostad	Datum	Summa	KT
1	P*	TIDAHOLM	KULLE 1:84 m.f.	120	104 491	6		139	2025-03-10	4 075 000	1,6
2	P	GRÄSTORP	TORPA 2:2	120	189 518	5	14	145	2025-02-20	4 300 000	1,3
3	P	GÖTENE	FISKARETORPET 1:2	120	175 932	10	7	106	2024-12-07	3 550 000	1,1
4	P*	TÖREBODA	BÅLERUD 1:19 m.f.	120	115 403	4	3	70	2024-12-06	1 425 000	1,1
5	P	FALKÖPING	GÖTEVE-ÄSTORP 3:3	120	154 263	7	5	125	2024-11-28	2 350 000	1,0
6	P	LIDKÖPING	LUSSEBO 1:4	120	108 325		8	135	2024-09-26	3 000 000	1,3

7	P*	MARIESTAD	HORSKLIPPAN 1:6 m.f.	120	138 567	8	2	120	2024-09-12	4 150 000	1,8
8	P	GULLSPÅNG	ÅLÖSUND 2:5	120	111 380	7	2	70	2024-09-03	3 000 000	2,8
9	P*	FALKÖPING	STORA ÖGGATORP 2:3 m.f.	120	118 054	3	5	81	2024-08-28	3 010 000	1,6
10	P	ESSUNGA	ORRESLÄTT 1:5	120	194 892	13	5	64	2024-08-12	4 400 000	2,0
11	P	MARIESTAD	SVANERÖDJAN 1:2	120	167 786	4	11	96	2024-08-09	3 100 000	1,1
12	P*	TIDAHOLM	KUNGSLENA 18:4 m.f.	120	108 914	2	8	92	2024-05-29	2 700 000	1,7
13	P	KARLSBORG	PEREHEMMET 1:3	120	127 675	1	7	136	2024-03-28	5 850 000	2,6
14	P	SKÖVDE	HANSATORP 1:2	120	169 480	8	7	121	2024-03-27	3 700 000	1,1
15	P	FALKÖPING	JÄTTENE 30:9	120	170 875	10	4	125	2024-02-23	3 850 000	1,3
16	P*	FALKÖPING	SMEBY 3:4 m.f.	120	191 414	4	11	70	2024-01-23	3 600 000	1,5
17	P	VARA	NEDERVARA 2:2	120	127 320		11	129	2024-01-04	4 200 000	1,4

Förkortningar:

K = Källa / Typ; P = Prisdatabasen, K = Kontraktsdatabasen, * = Komplext köp

Tk = Typkod

KT = Köpesumma / Taxeringsvärde

Bilaga 8

PRISSTATISTIK PÅ LANTBRUKSFASTIGHETER

Län	Kommun	fast.beteckning	Total areal ha	Varav				Virkesf. M3sk	Vf/ha m3/ha	Bon m3/ha	Total Köpesk. Tkr	Andel skog > 75 %	Kr/ha prod.skog	Kr/m3sk *)	År	Mäkl	Noteringar
				Skog	Åker	Bete	Imp										
O	Falköping	Örlidsås 1:13	5	5	0	0	0	1 193	239	7,5	**750**	750	150 000	**629**	2020	Egmäklarna	
O	Falköping	Åsaka S:1	44	43	0	0	1	4 576	106	5,3	**4 350**	4 350	101 200	**951**	2020	Areal	Skogsdominerat
O	Falköping	Pure 1:1	21	19	0	0	2	3 616	190	9,1	**2 800**	2 650	139 500	**733**	2021	LF	Nva ej med i skogsareal
O	Falköping	Göteve 9:8 mfl	36	26	9	0	1	4 256	161	5,8	**3 800**	2 900	111 500	**681**	2021	Ludvig	
O	Falköping	Västtorp 7:12	6	6	0	0	0	767	128	9,3	**875**	875	145 800	**1 141**	2022	Skogsbyrån	
O	Falköping	Segerstad 17:4	24	24	0	0	0	3 784	158	6,2	**2 300**	2 300	95 800	**608**	2022	Ludvig	
O	Falköping	Hålltorp 1:6	80	57	4		18	8 268	144	8,4	**8 500**	8 000	139 400	**968**	2023	Ludvig	Maskinhall ingår.
O	Falköping	Bråttensby 1:2	58	55		2	2	11 583	211	8,3	**8 110**	7 400	135 000	**639**	2024	Ludvig & co	
O	Falköping	Bråttensby 1:2	58	55		2	2	11 583	211	8,3	**8 110**	7 400	135 000	**639**	2024	Ludvig &	Skogsfastighet
O	Grästorp	Tengenestorp 1:10	31	29	0	0	2	8 661	299	7,7	**6 400**	6 400	220 700	**739**	2022	Ludvig	
O	Gullspång	Nunnestad 7:1 m.fl.	110	108	0	0	2	17 000	157	7,4	**9 600**	9 000	83 300	**529**	2020	Ludvig	
O	Gullspång	Ribbingsfors 2:12	140	137			3	18 340	133	10,5	**20 000**	20 000	145 600	**1 091**	2022	Ludv & co	
O	Gullspång	Ålön 1:5 1:6 Mörtenstad 2:58	28	27		1	0	3 425	126	8,0	**1 200**	1 200	44 100	**350**	2024	Ludvig &	Skogsfastigheter i flera skiften. Ett skifte med äldre byggnader
O	Hjo	Tjustorp 1:5	43	41	2	0	0	5 119	125	6,3	**3 800**	3 700	90 200	**723**	2020	FB	Skog
O	Hjo	Råskullen 2:1	69	49			20	7 166	147	6,6	**5 100**	4 500	92 400	**628**	2024	Areal	Ca 18,7 ha Naturreservat. Strandlinje i Björsjön.
O	Karlsborg	Undenäs Hultet 1:19	23	22	0	0	1	2 234	102	9,7	**2 000**	1 850	84 100	**828**	2020	SF	Brygga, sjöbod
O	Karlsborg	Skagen 1:9, mfl	22	21	1	0	0	3 940	188	9,7	**3 150**	2 900	138 100	**736**	2020	SF	Liten stuga vid sjön
O	Karlsborg	Ekenäs 1:2 1:3	48	34	13	0	1	7 411	218	9,0	**6 425**	5 300	155 900	**715**	2021	Ludvig	Om stuga 0,4 mkr m.m.
O	Karlsborg	Skagen 2:2	93	92	0	0	1	18 852	205	8,3	**13 000**	13 000	141 300	**690**	2021	Eg.mäkla	Skog
O	Karlsborg	Forsvik 5:226	105	103	0	0	2	20 038	195	7,4	**10 500**	10 500	101 900	**524**	2021	Areal	Ö. Möjligt att anlägga tillf bro.
O	Karlsborg	Lindbergslid 1:15	35	33		1	1	4 722	143	6,7	**3 125**	2 900	87 600	**614**	2023		
O	Mariestad	Hindsberg 5:4	8	8	0	0	0	991	124	7,7	**800**	800	100 000	**807**	2020	SF	Skog
O	Mariestad	Karsmossen 1:1	45	42	2	0	1	9 859	235	7,2	**5 600**	5 220	124 300	**529**	2021	Skogoch	Skog
O	Mariestad	Ekby 5:10 delav	31	22	3	0	5	3 000	136	6,5	**2 150**	1 800	81 800	**600**	2021	Forsberg	Plan uppräknad 5 år.
O	Mariestad	Hasslerör 6:23	7	7	0	0	0	1 632	233	11,0	**1 229**	1 229	175 600	**753**	2022	SF	
O	Mariestad	Hässlemossen 1:1	27	23		1	3	2 300	100	8,2	**2 200**	1 900	82 600	**826**	2023		
O	Skara	Nätersäter 1:6	96	90	3	0	2	14 420	160		**8 700**	8 050	89 400	**558**	2020	Ludvig	46% löv
O	Skara	Kyrkebo 5:2	421	376	0	0	44	63 784	169	7,4	**60 500**	60 150	160 000	**943**	2021	Areal	Gallringsskogar kyrkan
O	Skara	Ässtorp 1:23 1:26 1:29 och 1:30	4	4			0	793	227	8,0	**550**	550	157 100	**694**	2024	Ludvig &	4 st mindre skogsskiften
O	Skövde	Stora Väring 11:71	96	95	0	0	1	21 469	226	6,5	**15 300**	15 300	161 100	**713**	2020		
O	Skövde	Långesäter 13:4, Skara Björnabacken 1:2	554	492	25		37	60 644	123	7,4	**56 000**	53 800	109 300	**887**	2023		Skogsdominerad
O	Tibro	Grönhult 5:12	19	16	2	0	1	4 524	283	9,2	**3 700**	3 100	193 800	**685**	2020	Areal	
O	Tibro	Karlshaga 2:13	154	130	9	0	13	25 485	196	10,0	**26 500**	20 800	160 000	**816**	2022	Areal	Täkt. Skogsdominerat.
O	Tidaholm	Klämman 4:5	25	22	3	0	0	3 721	169	8,0	**3 100**	2 350	106 800	**632**	2020	SF	Skogsdominerad
O	Tidaholm	Karstorp 5:1	47	46	0	0	1	9 536	207	6,6	**6 700**	6 700	145 700	**703**	2020	Ludvig	Kyrkan säljare. Tallskog
O	Tidaholm	Svärdskullen 1:2, del av	59	48	9	0	1	8 146	170	6,7	**8 146**	6 650	138 500	**816**	2020	Areal	
O	Tidaholm	Lilla Blåhult 1:2 o 1:3	60	59			1	9 080	153	7,1	**8 250**	8 250	139 100	**909**	2023		
O	Tidaholm	Kungslena 62:1	8	7				1 688	234	8,3	**1 250**	1 250	173 600	**741**	2023		
O	Tidaholm	Hadång 2:7, 8:1, Huvudshemmet 1:2, Lilla Gälleberg 1:7, Stora Gälleberg 1:12	178	146	24	6	2	26 492	181	8,5	**22 000**	16 500	113 000	**623**	2023	Areal	
O	Töreboda	Bästebacken 1:1	102	58	40	0	4	14 801	255	9,3	**13 000**	9 800	169 000	**662**	2020	SF	Skogsdom
O	Töreboda	Björkulla 2:5 del av	44	42	0	0	2	8 203	195	7,0	**5 400**	5 400	128 600	**658**	2020	Areal	Skog
O	Töreboda	Sandbäcken 2:2, del av	19	19	0	0	0	2 686	141	6,0	**1 750**	1 750	92 100	**652**	2020	Areal	Skog
O	Töreboda	Lilla Göranstorp 2:1	22	17	2	0	3	4 810	283	8,6	**3 000**	2 700	158 800	**561**	2020	Areal	Skogsdominerat
O	Töreboda	Habelsbolet 1:3, 1:19	52	42	9	0	1	9 447	225	9,5	**6 100**	5 500	131 000	**582**	2021	Areal	Skogsdominerat
O	Töreboda	Siken 2:2	54	49	5	0	1	12 016	245	7,8	**9 300**	8 750	178 600	**728**	2022	Areal	Skogsdominerat
O	Töreboda	Ålekvarn 1:1	28	26			2	6 107	233	8,8	**3 500**	3 500	133 600	**573**	2023		Gallringsskog

FORUM

Län	Kommun	fast.beteckning	Total areal ha	Varav				Virkesf. M3sk	Vf/ha m3/ha	Bon m3/ha	Total Köpesk. Tkr	Andel skog > 75 %	Kr/ha prod.skog	Kr/m3sk *)	År	Mäkl	Noteringar
				Skog	Åker	Bete	Imp										
O	Vara	Ringstorp 1:3 Svanhem 1:3-4	19	18	0	0	1	2 329	129	6,5	**2 300**	2 200	122 200	**945**	2022	Ludvig	Skog. Om byggnader 100tkr.
		SUMMA/MEDEL	69	61	5	0	4	10 521	183	7,9	**8 530**		129 021	**718**			

OBS! Många köp är så färska att de ännu ej är lagfarna.
Sammanställningen bör därför ej spridas utan Forums godkännande
Uppföljning och sammanställning utförd av
Forum Fastighetsekonomi AB
Ulf Weitze, 070-5596975

I priset/m3sk ingår jakt dock ej byggnader och jordbruksmark.
I priset/ha åker ingår endast ren åkermark.
Sammanställningen omfattar endast objekt som varit
ute på den öppna marknaden. Släktköp och dylikt ingår ej.

I priset/m3sk ingår jakt dock ej byggnader och jordbruksmark.

I priset/m3sk ingår jakt dock ej byggnader och jordbruksmark.

FORUM

FOTOBILAGA

Bild 1: Gårdscentrum

Bild 2: Bostadshus från sydost

Bild 3: Bostadshus från sydväst

Bild 4: Bostadshus från nordost

Bild 5: Komplementbyggnad/hundkoja

Bild 6: Dammar

Bild 7: Byssja vid dammarna

Bild 8: F d Stall/loge från söder

Bild 9: F d Stall/loge från nordost

Bild 10: F d Stall/loge från sydost

Bild 11: F d Magasin/Vedbod/Förråd från sydväst

Bild 12: F d Magasin/Vedbod/Förråd från nordost

Bild 13: Jaktkoja vid dammarna

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 Advisory Sweden 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 2022-01-27 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.

1.1 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 betungande 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 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”.

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

2.3 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.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen 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 (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk 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 Innan 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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.