

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Säffle

Fastighetsbeteckning

**Svanskogs-
Hallanda 1:34**

Värdetidpunkt

November 2025



Foto taget utvändigt på grusväg.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

E-post

norra@properate.se

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Säffle Svanskogs-Hallanda 1:34	Lagfaren ägare	F-1836-25-17
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	saknas	Värdetidpunkt	November 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-11-14

Allmän Beskrivning

Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 mil från Säffle och 2 mil från Åmål, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i området ca 10 km bort.
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 1 130 kvm areal varav 1 130 kvm landareal (enligt Metria). 0,11 ha fördelat på 0,11 ha övrig mark (enligt analys).
Särskilda förutsättningar	

Marknadsvärde

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

3 300 kronor

Bedömt värdeintervall 3 000 – 3 500 kronor

Kr per kvm areal	2,99	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	
------------------	------	------------------------------------	--

Katrineholm 2025-12-03

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader.</p> <p>För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoff i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	saknas
Vatten	saknas
Avlopp	saknas
Bredband (fiber)	saknas
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 1 130 kvm areal varav 1 130 kvm landareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 0.11 ha fördelat på följande ägoslag: Övrig mark: 0.11 ha

Beskrivning – Övrig mark	
Beskrivning	Utgöres av väg
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,11 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	
Ekonomiska data	
Taxering	Typkod
	498, Industrienhet, övrig mark (gatu-och parkmark), tax.värde 0 kr
	Taxeringsvärde
	0 kr
	Taxeringsår
	2025
Pantbrev	Fastigheten saknar pantbrevsinteckningar.
	Inteckningshavare
	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Saknas
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Saknas
Övrigt	
<p>Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.</p>	
Övrigt	
Försäkring	Saknas.
Handräckning	<p>Vid besiktningen var marken ej belamrad.</p> <p>Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.</p>
Jordförvärvslagen	<p>Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.</p> <p>13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga</p>

Förvärvstillstånd	<p>kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.</p> <p>Värderingsobjektet är belägen i Svanskog socken, Säffle kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.</p>
-------------------	--

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 5 utom Norrland där Säffle kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 39 % vilket motsvarar ett medelpris på 79 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Övrig mark består av väg
Areal uppgår till 0.11 ha (30 000 kr/ha 0.11 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 3 300 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 110

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i området och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 14 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 6 kr/kvm total areal samt K/T 1,5. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Beteckning	Datum	Typ kod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Areal skogsimp	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Areal	Taxår
SKEVERUD 1:12	2025-08-29	110	90	20		19	10 000 000	7	2,0	1 291 235	2025
TRÖNNEVIKEN 1:19	2025-06-25	110	113				5 000 000	4	1,6	1 103 480	2025
VICKERSRUD 1:8	2025-06-02	110	20	2		1	1 600 000	7	1,8	227 548	2025
RANGLEBYN 1:15	2025-04-03	110	26	13		3	2 500 000	5	1,2	441 120	2023
LÅNGSERUDS-BYN 1:79	2025-02-10	110	53			4	5 000 000	8	1,5	622 500	2023
KILA PRÄSTGÅRD 1:22	2024-12-09	110	43		4		3 700 000	5	1,1	723 325	2023
BJÖRSEBYN 1:21 m.f.	2024-11-20	110	53			2	3 300 000	5	0,9	565 534	
GRANBÄCK 1:32	2024-10-30	110	14			4	1 100 000	5	1,4	184 330	2023
GILLBERGA PRÄSTGÅRD 1:7	2024-10-29	110	12	6			950 000	5	1,2	183 704	2023
TVETA-RUD 1:8	2024-02-19	110	22	8			1 525 000	5	1,0	299 465	2023
KÅLLERUD 1:16 m.f.	2022-11-15	110	27			2	2 650 000	9	3,6	291 740	2020
KNÖSTAD 1:39	2021-05-03	110	23			1	1 600 000	7	1,0	225 521	2020
RUDSBY 1:34	2021-02-18	110	3				240 000	6	1,5	39 480	2020
GILLBERGA PRÄSTGÅRD 1:7	2021-02-01	110	12	6			720 000	3	0,9	183 704	2020
Medel								6	1,5		

Framför allt värderingsobjektets läge samt funktion som väg medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 2,99 kr/kvm total areal.

Marknadsvärde

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

3 300 kronor

Bedömt värdeintervall 3 000 – 3 500 kronor

Kr/kvm areal	2,99	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	
--------------	-------------	------------------------------------	--

Bilaga 1

Foton



Foto, väg

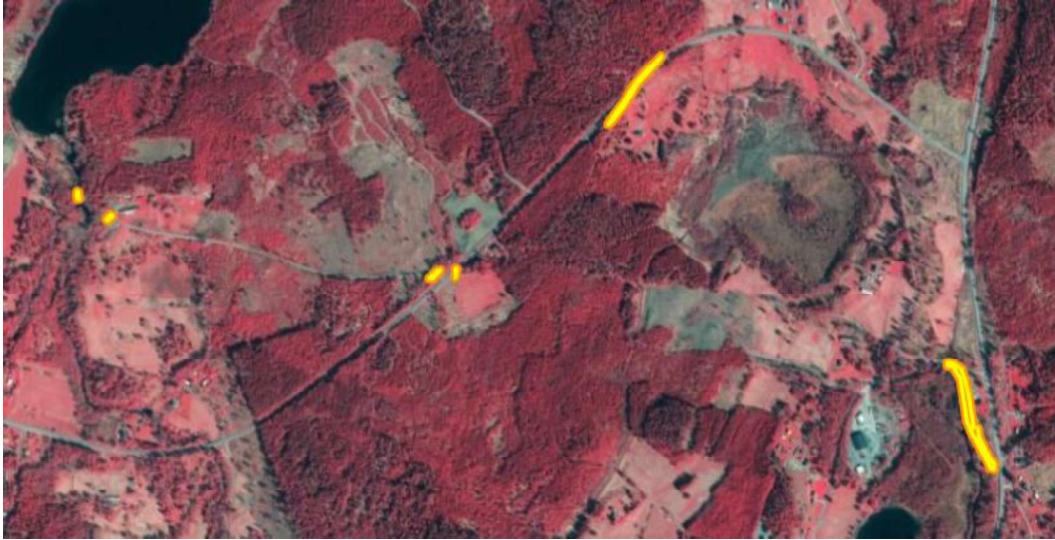
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser. Källa: Metria

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter saknas

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Säfte Svanskogs-Hallanda 1:34	UUID 909a6a72-137f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170166610	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-06-19
Län- och kommunkod 1785	Distrikt Svanskog Socken: svanskog	Distriktskod 213012	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-20

Inskrivningsinformation

Lagfart

Andel 1/2	Inskrivningsdag 2020-09-01	Akt D-2020-00354097:11
---------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Omfattar även

Säfte Svanskogs-Hallanda 1:9-11,30-32

Anmärkningar

Beviljad d-2020-00391530:13

Andel 1/2	Inskrivningsdag 2020-09-01	Akt D-2020-00354097:12
---------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Omfattar även

Säfte Svanskogs-Hallanda 1:9-11,30-32

Anmärkningar

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-25, 477.957 sek beslutsnummer 12252475368	2025-04-29	D-2025-00147191:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-06-03	D-2025-00194508:1

Anmärkningar

Belastar Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-11,30-32

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt tele	2024-09-04	D-2024-00284881:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	1785-2024/34.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Huvudkanalisation för elektronisk kommunikation (diameter < 90 mm) med jordkabel, sjökabel, kabelbrunnar, distanspålar, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Skanova AB

Last

Säffle Krubbenäs 1:22

Säffle Norra Skarbol 1:19

Säffle Näs 1:21-22,65,49,68,28,32,88,93, S:2-3

Säffle Svaneholm 1:7,16,49,153

Säffle Svanskogs-Hallanda S:2,4, 1:2,29,34,53

Säffle Svanskogs-Strand 1:13,27,54

Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), tax.värde 0 kr	306930-3	Nej	Fastighet

(498)

Industritillbehör saknas

Taxeringsår

2025

Andel	Juridisk form
1 / 2	Fysisk person
1 / 2	Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Expropriation

Datum

1931-03-16

Akt

Ledningsrättsåtgärd

Datum

2025-06-19

1785-2024/34

Tekniska åtgärder

Annan åtgärd uppmätning

Datum

1930-03-24

Akt

17-JVG-XIV.1

Ursprung

Säffle Svanskogs-Hallanda 1:2,7,9-14,16-21

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6566642.5	360074.9
2	Markområde	6567370.7	359302.2
3	Markområde	6566967.5	358913.4
4	Markområde	6566966.9	358863.4
5	Markområde	6567095.9	358131.5
6	Markområde	6567149.5	358061.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 130 m ²	1 130 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Svanskog Hallanda 1:34	1989-06-07	1784-89/1

Källa: Lantmäteriet