

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Torsås Skubbebo 3:1

Kfm dnr F-524-25-08



Innehållsförteckning

1	Uppdragsbeskrivning	3
1.1	Värderingsobjekt	3
1.2	Uppdragsgivare	3
1.3	Syfte	3
1.4	Värdetidpunkt	3
1.5	Värderingsunderlag	3
1.6	Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåandet	3
2	Beskrivning	4
2.1	Läge	4
2.2	Allmänt om fastigheten	4
2.3	Areal	4
2.4	Planförhållanden och bestämmelser	5
2.5	Förvärvstillstånd	5
2.6	Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm	5
2.7	Arrende, hyror, nyttjanderätter	5
2.8	Åsatt taxeringsvärde	5
2.9	Byggnader	6
2.10	Jordbruksmark	12
2.11	Skogsmark	12
2.12	Övrig mark och vatten	12
3	Värderingsmetoder	13
4	Värdering	14
4.1	Delvärdesmetoden	14
5	Samlad marknadsvärdebedömning	17

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, fastighetskarta, gemensamhetsanläggningar, forn-/ kulturlämningar)
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Sammanställning skog och mark + Indelningskarta
4. Ortspris småhusfastigheter
5. Produktionskostnadskalkyl ekonomibyggnader
6. Ortspris jordbruksmark (K/T-tal) + Riktvärde jordbruksmark
7. Marknadsanpassad avkastningskalkyl skog och produktiv skogsmark
8. Grafer ortspris skog och produktiv skogsmark

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Torsås Skubbebo 3:1.

Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor.

1.2 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten.

1.3 Syfte

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

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är april 2025.

1.5 Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utfördes vecka 12 och 13 år 2025 av undertecknad tillsammans med kollega, byggnader tillsammans med fastighetsägaren och delvis en anhörig. Fastighetsägaren är den som åberopas vid "enligt uppgift" i detta värdeutlåtande.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Ortsprismaterial
- Jordbruksverkets blockindelning jordbruksmark, SAM-internet
- Produktionskostnadskalkyler ekonomibygnader från Jordbruksverket

Bostadshusets planlösning och interiör har beskrivits av fastighetsägaren på plats genom fotografier liksom interiör, ytskikt, genomförda renoveringar, eventuella brister. Övriga byggnader har fastighetsägaren beskrivit och undertecknad besiktat på egen hand tillsammans med kollega och delvis tillsammans med en anhörig till fastighetsägaren.

1.6 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

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

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

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

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

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

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

2 Beskrivning

2.1 Läge

Fastigheten är belägen ca 1,5 mil sydost om Torsås och ca 1 mil sydväst om Bergkvara.

Läge framgår av bifogat kartutdrag.

2.2 Allmänt om fastigheten

Fastigheten utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt 115,2232 ha enligt den allmänna fastighetsinformationen från Metria. Fastigheten är uppdelad på 6 skiften – ett hemskifte med gårdscentrum och brukningscentrum samt fyra närliggande skiften i söder + ett utskifte beläget ca 6-7 km norr om hemskiftet.

Gårdens brukningscentrum utgör en f.d. mjölkanläggning som idag nyttjas för dikor och ungdjur.

Marken domineras av jordbruksmark (främst åker och mindre del bete), skogsmarken är koncentrerad till framför allt det sydvästra skiftet.

I fastigheten har uttagits 6 penninginteckningar om totalt 10 714 500 kr.

2.3 Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 115,2232 ha (hektar). Utifrån digitalmätning på ajourhållen fastighetskarta från Metria, samt stödberättigad areal enligt Jordbruksverkets SAM-internet, erhålls en totalareal om ca 115,2 ha och är den areal som har använts i värderingen, se bifogat indelningskarta för ägoslag i **bilaga 3**.

Arealen fördelar sig enligt följande, avrundad till närmsta tiondel:

Skogsmark	40,8 ha
Åkermark	58,4 ha
Betesmark	9,7 ha
Övrig mark	4,4 ha
(gårdscentrum, brukningscentrum, vägar, fältkanter etc.)	
Vatten	0,8 ha
(dammar inkl. våtmark)	
Summa	115,2 ha

Av ovan redovisade skogsmarksareal har nuvarande fastighetsägare planer på att ställa ca 5,6 ha till betesmark. Omfattar avdelning 33 och 34 inom det norra skiftet, se indelningskarta i **bilaga 3**.

2.4 Planförhållanden och bestämmelser

Fastigheten berörs av en forn-/ kulturlämning enligt bifogat fastighetsregisterutdrag. Fornlämningarna avser fångstgrop, fossil åker och fyndplats enligt Riksantikvarieämbetets web-portal *Fornsök*, geografiskt läge se nedan. Mer information se **bilaga 1**.



2.5 Förvärvstillstånd

Församling utgör ej en glesbygdsförsamling enligt Jordförvärvsförordningen vilket innebär att förvärvstillstånd ej krävs för fysiska personer. För juridiska personer krävs alltid förvärvstillstånd.

2.6 Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm

Fastigheten berörs av flertalet servitut, se bifogat fastighetsregisterutdrag i **bilaga 2**.

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningarna Torsås Skubbebo GA:1 och Torsås Södra Kärr GA:1, vilka avser väg. Torsås Södra Kärr GA:1 förvaltas av Grämkulla-Grisbäcks samfällighetsförening. Torsås Skubbebo GA:1 utgör en s.k. delägarförvaltd gemensamhetsanläggning enligt uppgift från Lantmäteriet.

För mer information se utdrag från fastighetsregistret som bifogas Kronofogdemyndigheten separat, geografiskt läge se bifogade kartor i **bilaga 1**.

2.7 Arrende, hyror, nyttjanderätter

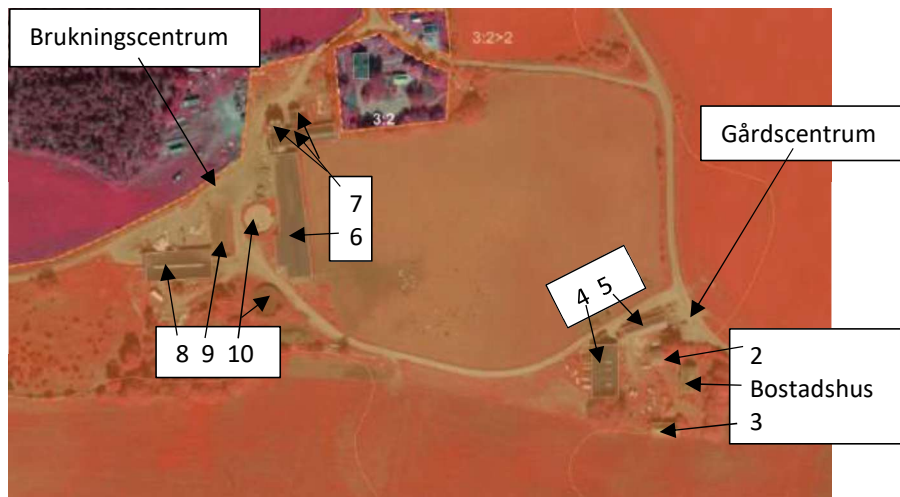
Fastigheten berörs ej av några arrenden, hyror eller nyttjanderätter enligt uppgift.

2.8 Åsatt taxeringsvärde

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 9 856 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

2.9 Byggnader

Geografiska lägen byggnader inom fastigheten se fastighetskarta på IR-ortofoto nedan. Nedan följer beskrivning av respektive byggnad kopplat till benämning/ numrering på kartan.



TOMT

Tomtmarksområdet består av planerade gräsytor och grusgångar upp till bostadshus, gräsmattan bevuxen med en del äldre lövträd och buskar, flaggstång på norra gaveln.

BOSTADSHUS



Byggnaden består av ett 2-planshus med källare och toalett på vind.

Nybyggnadsår 1909, enligt taxeringen.

Stomme i trä/ timmer.

Träfasad, senaste underhåll för ca 15 år sedan enligt uppgift.

Pannor på tak, från slutet av 90-talet enligt uppgift.

Kopplade 2-glasfönster, underhållsbehov enligt uppgift.

Enskilt vatten och avlopp.

Trekammarbrunn med infiltration, äldre anläggning som troligtvis behöver ses över/ göras om.

Uppvärmning: Vattenburet system (vattenburna element, badrum har golvvärme enligt uppgift),

vedpanna och ackumulatortankar från mitten av 90-talet enligt uppgift. Kulvert från angränsande

mindre komplementbyggnad. Värmeanläggning kompletterad med solfångare från mitten av 90-talet

som värmer upp bostadshuset från maj till oktober enligt uppgift.

Boarea 204 kvm och biarea 90 kvm enligt taxeringsuppgifter.

Planlösning

Markplan med huvudentré och groventré med tillhörande hall, kök, tre rum och toalett.

Våning 1 med hall, fyra rum och duschrum.

Källare med badrum, tvättrum, kontor och matkällare.

Vind nås med en fällbar stege, här finns en toalett och ett rum.

Invändiga ytskikt

Ytskikt golv: plastmattor, äldre trägolv, ek-parkett enligt uppgift.

Tak: med delvis synliga bjälkar, delvis spontade trätak delvis målad masonit enligt uppgift.

Vägg: överlag tapetserade enligt uppgift.

Inredning kök och våtutrymmen

Kök från mitten av 90-talet, skåpinredning från Ikea, gröna luckor, diskho,

bänkskiva laminat, vitvaror i form av spishäll med ugn, fläkt, två diskmaskiner, kyl, frys mikrovågsugn

enligt uppgift.

Duschrum utrustat med tvättställ, spegel, wc och dusch, plastmatta på väggar och golv, renoverat under mitten av 90-talet enligt uppgift.

Badrum med jacuzzi/ dusch, kakel och klinker på väggar och golv, golvvärme enligt uppgift.

Toalett på vinden med plastmatta på väggar och golv.

Övrigt

Veranda till huvudentré med ovanliggande balkong.

Sammanfattning bostadshus

Merparten av byggnaden är in- utvändigt renoverad under mitten och slutet av 90-talet.

Renoverings- och underhållsbehov därefter. Elen delvis utbytt vid renoveringar enligt uppgift.

Inga noterade brister i form av fuktskador etc. enligt uppgift.

KOMPLEMENTBYGGNADER TILL BOSTADSHUS

- **Byggnad 2**



Byggnad som hyser utrymme för vedpanna, ackumulatortankar, flisförråd, solfångare enligt uppgift.
Murad stomme, eternittak, gjuten platta, el och vatten enligt uppgift.
Tillbyggt uterum på södra gaveln.

- **Byggnad 3**



Äldre magasin som utgör ett totalt renoveringsobjekt/ alt. rivningsobjekt, enligt uppgift.
Trästomme, pannor på tak, stenfot.

EKONOMIBYGGNADER INOM GÅRDSCENTRUM

- **Byggnad 4**



Maskinhall/ verkstad, träfasad, plåttak, gjuten platta, el.
 Ca 700-750 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
 Äldre byggnad där häng- och stuprännor behöver ses över.
 Rationell byggnad för dess ålder.

- **Byggnad 5**



Äldre byggnad om ca 350 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
 Träfasad, plåttak, gjutenplatta, el.
 Inredd med dels verkstad dels stall för hästar.
 Stall inredd med tre enklare boxar.
 Verkstad med oisolerat tak, gipsade väggar.

EKONOMIBYGGNADER INOM BRUKNINGSCENTRUM

F.d. mjölkanläggning (120 mjölkcor + rekrytering), mjölkning med 2 robotar enligt uppgift. Anläggningen anpassad för 320 djur enligt uppgift, idag anpassad för dikor, ungdjur och småkalvar.

- **Byggnad 6**



F.d. mjölkanläggning idag anpassad för dikor och kalvboxar.
 Äldre del från 1985, tillbyggnation från 2001 enligt uppgift.
 Ca 1 100 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
 Murad stomme, plåttak, gjuten platta, el och vatten.
 Spaltgolv, utgödsling till anslutande gödselbrunnar, utfodring med Hummervagn enligt uppgift.

- **Byggnad 7**



Foderlada med angränsande mindre vagnsskjul samt fodersilon.
 Foderlada ca 300 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
 Trä- och murad stomme, plåttak och gjuten platta, el.
 Angränsande vagnsskjul om ca 30-35 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
 Murad stomme, gjuten platta, plåttak.
 I anslutning till byggnaderna 5 silon om vardera ca 100 m³ enligt uppgift.

- **Byggnad 8**



Ungdjursstall med angränsande foder- och halmlada.
Byggnad från mitten av 90-talet enligt taxering.
Ca 640 kvm enligt taxering.
Murad stomme, plåttak, gjuten platta, el, vatten.
Ungdjursstall med 73 platser på spaltgolv med utgödsling
till angränsande gödselbrunn + 90-100 platser på lösdrift
med djupströbädd enligt uppgift.

- **Byggnad 9**

Plansilo med 2 fack, bredd 5,5, längd 27 m enligt uppgift.
Angränsande gårdsplan är anpassad för fler plansilon enligt uppgift.

- **Byggnad 10**

2 gödselbrunnar om 730 respektive 1 100 m³ enligt uppgift.

2.10 Jordbruksmark

Med utgångspunkt från blockindelning på Jordbruksverkets SAM-internet samt digitalisering på fastighetskarta på ortofoto från Metria, erhålls nedan redovisade arealer för åker respektive bete.

Nuvarande fastighetsägare har för avsikt att ställa om ca 5,6 ha skogsmark till betesmark inom det norra skiftet, se avdelning 33 och 34 på indelningskartan i **bilaga 3**.

- **Åkermark**

Mot bakgrund av ovan bedöms åkermarksarealen uppgå till ca 58,4 ha.

Åkermarksfälten är överlag relativt genomsnittliga för regionen men både små, medel och enstaka större fält, fältform delvis oregelbunden. Produktionsförmågan bedöms sämre (4 enligt taxering) och dränering tillfredsställande (1 enligt taxering). Enligt uppgift från fastighetsägaren finns bevattningsmöjligheter till merparten av åkermarken. Inom den södra delen finns tillgång till 7 000 resp. 15 000 m³ och inom det norra skiftet till 1 000 m³ enligt uppgift.

- **Betesmark**

Mot bakgrund av ovan, och exklusive avd. 33 och 34, bedöms betesmarksarealen uppgå till ca 9,7 ha.

Betesmarken är idag koncentrerad till de södra skiftena.

Fältstorlek och arrondering bedöms god.

Betesmarken utgörs av naturbetesmarker delvis bevuxen med äldre lövträd och yngre skogsdungar.

Betesmarkens avkastning är lägre än genomsnittet (4 enligt taxering).

2.11 Skogsmark

Skogsmarksarealen bedöms uppgå till ca 41,8 ha.

Skogsmarken är i huvudsak belägen inom det sydvästra skiftet.

Virkesvolymen är bedömd till ca 5 965 m³sk motsvarande 143 m³sk/ha.

Trädslagsfördelningen är bedömd till 59% tall, 25% gran, 1% löv (trivialt löv som klibbal och asp samt enstaka övrigt ädellöv som ask etc.), 15% björk samt mindre andel ek och bok.

Medelboniteten är bedömd till 7,5 m³sk/ha och år.

Skogsmarken är fördelad på ca 12% kalmark, 10% plantskog, 16% ungskog, 33% 1:a-gallringsskog, 6% 2:a-gallringsskog och 24% slutavverkningsbar skog.

Detaljerade uppgifter om skog och skogsmark bifogas.

2.12 Övrig mark och vatten

Övrig mark bedöms uppgå till ca 4,4 ha och omfattar dels gårdscentrum och brukningscentrum dels vägar och fältkanter jordbruksmark etc.

Ca 0,8 ha av fastigheten bedöms omfatta vatten och berör framför allt bevattningsdammar inom de södra skiftena inklusive kringliggande våtmark inom den sydöstra dammen.

3 Värderingsmetoder

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

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

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

Ortsprismetod

Ortsprismetoden används för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägo-mark, 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 fastigheten. 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 begränsar vid värdering av hela lantbruksfastigheter eftersom deras olika sammansättningar omöjliggör en direkt jämförelse av köpeskillingar. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

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.

Produktionskostnadsmetoden

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

4 Värdering

4.1 Delvärdesmetoden

TOMT MED BOSTADSBYGGNAD OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden.

Jämförelseobjekten består av försäljningar från hösten 2023 inom aktuellt värdeområde avseende äldre byggnader med en boyta och standard relativt jämförbar med aktuellt värderingsobjekt.

En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) är 2,4 för ett urval av försäljningar, med ett intervall 1,45-3,1. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets skick och standard samt allmänna intryck bedöms K/T-talet ligga inom intervallet för den genomsnittliga och den lägsta nivån (2,4-1,45), motsvarande ca 1,93.

För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2024-2026 för en korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 774 000 kr, beräkning bifogas i **bilaga 4**.

Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde kring 1 500 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 4**.

Mot bakgrund av ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till 1 500 000 kr.

EKONOMIBYGGNADER

Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibyggnaderna har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod beräknats till ca 1 495 000 kr.

Produktionskostnads kalkyl bifogas, se **bilaga 5**.

JORDBRUKSMARK

- **Åker**

Har värderats genom en ortsprismetod. Ortsprisanalys av försäljningsstatistik avseende K/T-tal för södra Sveriges jordbruksbygder avseende lantbrukstaxering 2023, visar på en genomsnittlig nivå kring 1,6. Med hänsyn tagen till en uppåtgående trend under de senaste månaderna bedöms det genomsnittliga K/T-talet vid aktuell värdetidpunkt till 1,7. Överfört på aktuellt värdeområdes riktvärde för jordbruksmark (åker) om 100 000 kr/ha motsvarar det en *genomsnittlig* värdenivå kring 170 000 kr/ha för all åkermark inom aktuellt värdeområde.

Före lågkonjunkturen visade regleringar av åkermark på nivåer kring 290 000-300 000 kr/ha för den bästa jordbruksmarken inom aktuell region. Med hänsyn tagen till prisnedgång bedöms den högsta nivån idag ligga inom intervallet 250 000-275 000 kr/ha.

Mot bakgrund av vad som beskrivits om åkermarkens beskaffenhet under avsitt 2.10 ovan bedöms värdenivån ligga under genomsnittet, motsvarande 225 000-250 000 kr/ha.
Överfört till K/T-tal innebär det en nivå kring ca 2,38.

Applicerat på värderingsobjektets areal om ca 58,4 ha bedöms det enskilda marknadsvärdet till ca 13 860 000 kr.

Ortspris jordbruksmark lantbrukstaxering 2023 samt riktvärde jordbruksmark bifogas i **bilaga 6**.

Bete

Värdet av betesmark ligger normalt inom intervallet 30–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötslätten, östgötslätten m.fl.) med mycket höga åkermarksvärden ligger nivån normalt sätt inom den lägre delen av intervallet medan den för utpräglade skogsbygder (där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre) ligger inom den övre delen av intervallet.

Med utgångspunkt från ovan bedöms betesmarksvärdet motsvara ca 30% av genomsnittligt åkermarksvärde, motsvarande ca 65 000-70 000 kr/ha.

Applicerat på värderingsobjektets areal om ca 9,7 ha bedöms det enskilda marknadsvärdet till ca 655 000 kr.

SKOGSMARK

- **Marknadsanpassad avkastningsmetod**

Skog

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringssats från 4,9% för den yngsta till 5,9% för den äldsta skogen inom denna region vid användande av aktuella prislistor och kostnader vid redovisad värdetidpunkt. Till aktuella virkesprislistor har adderats dubbel certifiering (FSC, PEFC) samt normalt förekommande marknadspåslag. Rotnetton för avverkningsmogen skog har anpassats efter samtal med regionala virkesköpare innevarande avverkningssäsong.

I värdekalkylen har 2% av förnygringsavverkningsvolymen generellt lämnats som evighetsträd vid avverkning. För skog med utökade krav på miljöhänsyn har högre evighetsträdsandel angivits.

Med Beståndsmetoden (BM) erhålls för aktuellt objekt 4 394 000 kr, se **bilaga 7**.

Jakt

Med fastighetens storlek och arrondering bedöms jaktvärdet till 5 800 kr/ha motsvarande en jaktarrendenivå om 150-200 kr/ha och år vid 3% kalkylränta, för 41,8 ha erhålls 242 000 kr.

Totalt värde

Totalt värde uppgår till **4 636 000 kr**.

- **Ortsprismetod**

Det analyserade materialet har avgränsats enligt följande:

- Köp från januari 2024
- Närmast helt rena skogsmarksfastigheter
- Kalmar län – inklusive analys av södra och norra delen av länet

Ortsprismaterialet har sammanställts i grafer avseende kr/ha och kr/m³sk där regressionsanalysen *dels* visar prisnivå för hela länet *dels* uppdelat på södra och norra delen.

Vid värderingsobjektets aktuella virkesvolym (143 m³sk/ha) erhålls genomsnittliga nyckeltal kring 105 000-110 000 kr/ha och 740 kr/m³sk.

Efter applicering av nyckeltalet på värderingsobjektets totala areal om 41, 8 ha och totala virkesvolym om 5 965 m³sk erhålls ett totalt värde om ca **4 450 000 kr**. Grafer ortspris se **bilaga 8**.

- **Samlad marknadsvärdebedömning**

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

I aktuellt fall är värderingsmetodernas resultat relativt samstämmiga varvid marknadsvärdet bedöms till **4 500 000 kr**.

För värderat område bedöms det inte finnas uppenbara skäl att subjektivt korrigera värderingsmetodernas samlade resultat för annan marknadspåverkan (ickemonetära nyttor eller motsvarande) som inte metoderna hanterar (läge, arrondering etc.).

Värdebedömningen motsvarar följande nyckeltal:

- 107 766 kr/ha
- 754 kr/m³sk

ÖVRIG MARK OCH VATTEN

Övrig mark och vatten åsätts inget enskilt värde utan bedöms ingå vid värderingen av övriga delvärden ovan.

5 Samlad marknadsvärdebedömning

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Bostadshus med tillhörande tomtmark och komplementbyggnader	1 500 000	kr
Ekonomibyggnader	1 495 000	
Jordbruksmark	14 515 000	kr
Skogsmark	4 500 000	kr
Totalt, avrundat:	22 000 000	kr

Summan av delvärdena ligger normalt sätt inte i nivå med vad hela fastigheten skulle inbringa vid försäljning i dess helhet. En presumtiv köpare är normalt sätt endast intresserad av vissa delar varför man ej är benägen att betala fullt pris för alla ingående delvärden. Prisnivåer inom intervallet 80-100% är vanligt förekommande.

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens marknadsvärde ligga inom intervallet ovan och bedöms slutligen till:

19 800 000 kronor
Nittonmiljoneråttahundratusen kronor

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

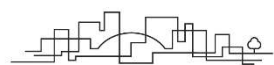
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Nybro 2025-04-03



Janna Björk
 Skogsmästare
 Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
 LANTBRUKSVÄRDERARE**



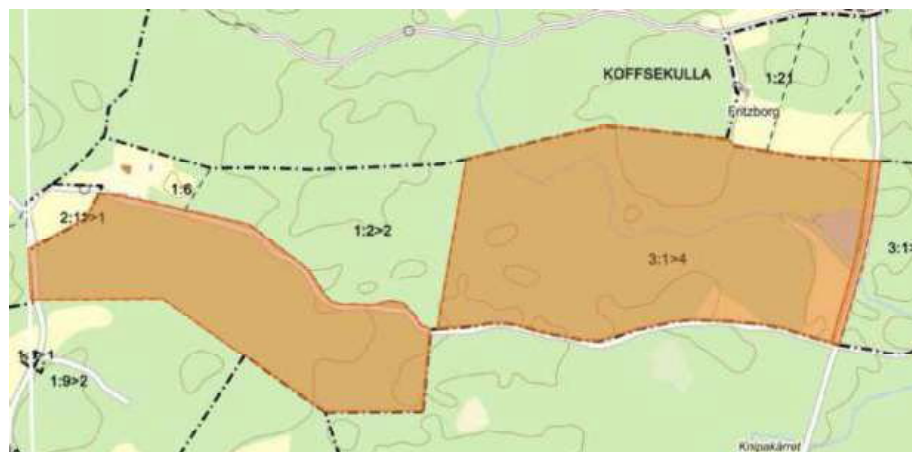
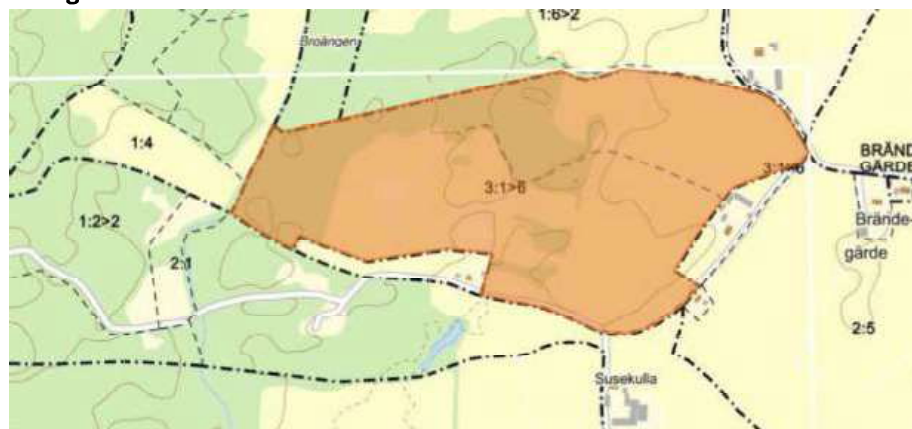
SAMHÄLLSBYGGARNA

Torsås Skubbebo 3:1

Översiktskarta



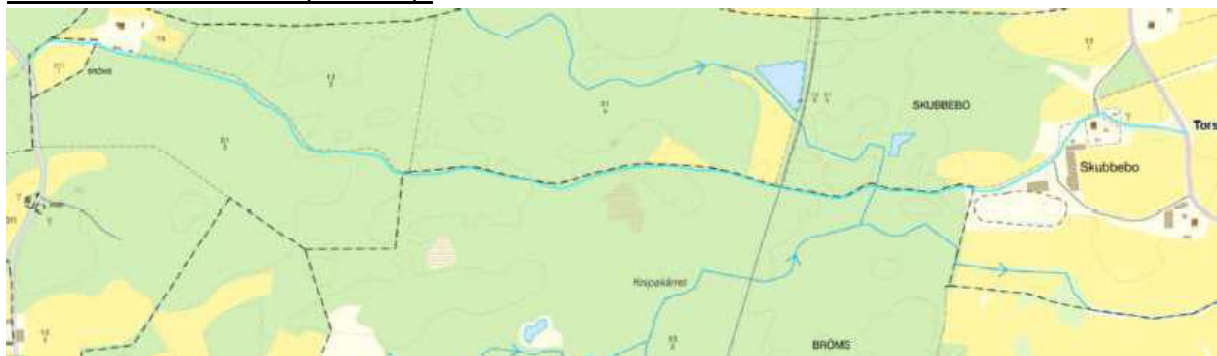
Fastighetskarta – inzoomat till skiften



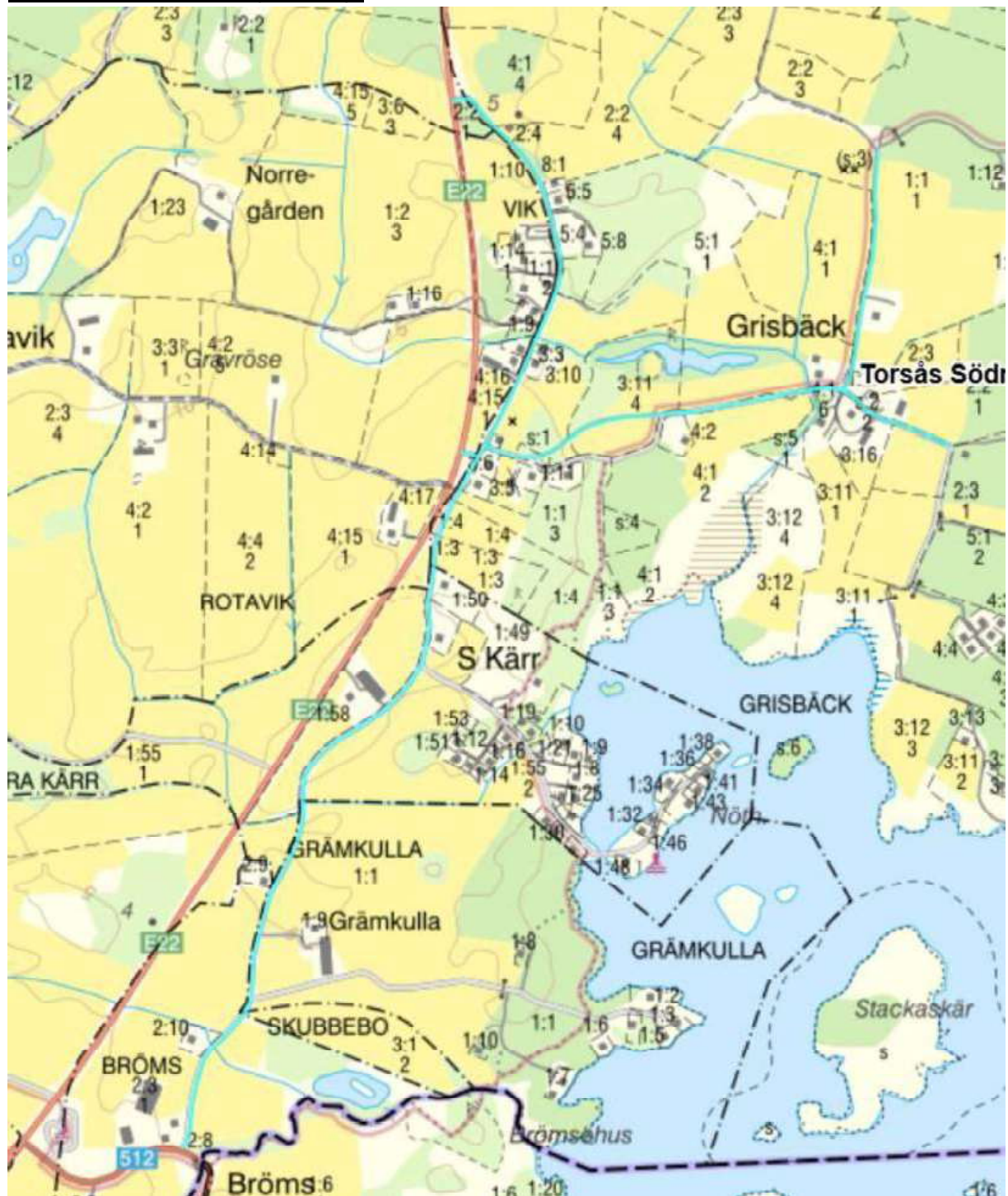


Gemensamhetsanläggning

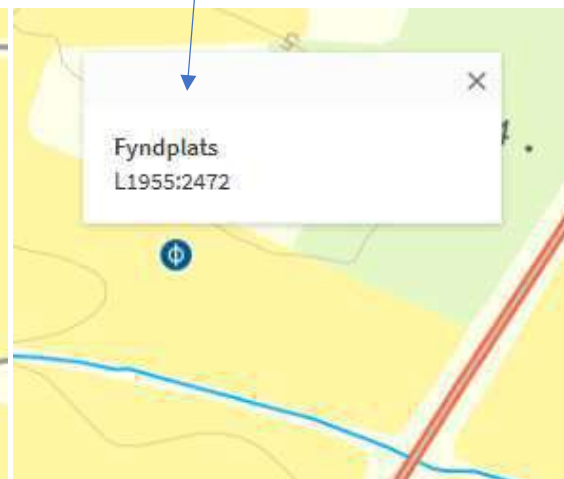
Torsås Skubbebo GA:1 = ljusblå linje



Torsås Södra Kärr GA:1 = ljusblå linje



Fornlämningar



Beskrivning

Lämningstyp ☒ Definition och kommentar

Fångstgrop

Bytesdjur: varg

Beskrivning av lämning

1) Område med röjningsrösen, 175x60 m (Ö-V) Inom angivet område finns ca 25 röjningsrösen, belägna på 2-15 m avstånd. Mellanliggande mark är tämligen jämn och stenfri. Enl. uppgift av en ortsbo kallas områdets Ö del för Varggropsbacken. Inga spår av grop är nu synliga. Tippmassor har påförts östligasteden. Ca 100 m NNV om 1 är 2)

Område med röjningsrösen, 150x85 (ÖNÖ-VSV) Inom angivet område finns ca 10 röjningsrösen, belägna på 5-15 m avstånd. De är 3-10 m dia och 0,2-0,5 m h. Mellanliggande mark jämn och stenfri. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell. Se även Inventeringsbok.

Beskrivning



Lämningsstyp [Definition och kommentar](#)

Fossil åker

Typ: röjningsröseområde

Beskrivning av lämning

1) Område med röjningsrösen, 175x60 m (Ö-V) Inom angivet område finns ca 25 röjningsrösen, belägna på 2-15 m avstånd. Mellanliggande mark är tämligen jämn och stenfri. Enl. uppgift av en ortsbo kallas områdets Ö del för Varggropsbacken. Ingaspår av grop är nu synliga. Tippmassor har påförts östligasteden. Ca 100 m NN om 1 år 2) Område med röjningsrösen, 150x85 (ÖNÖ-VSV) Inom angivet område finns ca 10 röjningsrösen, belägna på 5-15 m avstånd. De är 3-10 m dia och 0,2-0,5 m h. Mellanliggande mark jämn och stenfri. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell. Se även Inventeringsbok.

Beskrivning

Lämningsstyp [Definition och kommentar](#)

Fyndplats

Fyndmaterial: flinta, övrig bergart/mineral

Beskrivning av lämning

Fyndplats för 1 avslag i porfyr och 1 avslag i sydkandinavisk flinta med retusch. I anslutning till undersökningsytan har en förundersökning utförts år 1994 av en gropkeramisk boplats. (RAÄ dnr 321-123-2005).



038 Allmän+Taxering 2025-03-03

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Torsås Skubbebo 3:1	909a6a54-9fda-90ec-e040-ed8f66444c3f	2021-09-08
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
080078227	0834	2024-11-28
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Söderåkra	105005	2025-02-28
Socken: Söderåkra		

Adress

Adress
Skubbebo 112
385 98 Bergkvara

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6242768.5	563671.7
2	6242580.3	564670.4
3	6242784.5	561622.1
4	6242853.6	562368.3
5	6242866.4	562753.5
Områdesinformation: Andel i oregistrerad samfällighet		
6	6247676.1	564397.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	115 2232 kvm	115 2232 kvm	
6	24 5342 kvm	24 5342 kvm	

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1990-02-01	90/3217
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-25 1 317 916 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-654902-24		2024-11-27	D-2024-00400545:1
Anmärkningar:			
Avser inteckning 03/3781			
Avser inteckning 05/20580			
Avser inteckning 07/544			
Avser inteckning 85/3269			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 6			
Totalt belopp: 10.714.500 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	14.500 SEK	1967-10-18	67/3792
6	1.000.000 SEK	1985-03-20	85/3269
8	2.000.000 SEK	2003-02-18	03/3781
9	2.500.000 SEK	2005-08-19	05/20580
10	1.300.000 SEK	2007-01-08	07/544
11	3.900.000 SEK	2015-12-23	D-2015-00603935:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1930-02-11	30/123
2	Avtalsservitut kraftledning	1930-02-11	30/146
4	Avtalsservitut kraftledning	1976-11-24	76/7098
5	Avtalsservitut kraftledning	1981-04-22	81/2320
7	Avtalsservitut kraftledning	1930-02-11	30/122

Anmärkning:

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 94/24364

12	Avtalsservitut elledning	1999-02-15	99/1769
----	-----------------------------	------------	---------

Anmärkning:

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2016-00545144:1

13	Avtalsservitut	2017-04-24	D-2017-00165055:1
----	----------------	------------	-------------------

Anmärkning:

Ändamål kraftledning

14	Avtalsservitut	2021-05-10	D-2021-00197225:1
----	----------------	------------	-------------------

Anmärkning:

Ändamål kraftledning

15	Avtalsservitut	2021-08-17	D-2021-00357831:1
----	----------------	------------	-------------------

Anmärkning:

Ändamål kraftledning

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Väg	Avtalsservitut	08-IM1-19/22.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Väg	Avtalsservitut	08-IM1-19/22A.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	08-IM1-30/122.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	08-IM1-30/123.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	08-IM1-30/146.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	08-IM1-76/7098.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	08-IM1-81/2320.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Elledning	Avtalsservitut	08-IM1-99/1769.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	D201700165055:1.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	D202100197225:1.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	D202100357831:1.1
Väg	Last Bildningsåtgärd: Avstyckning	Officialservitut	08-SÖD-956.1
Utrymme	Last Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd Beskrivning: För anläggningen upplåts erforderligt vägområde innefattande vägbana, diken, slänter mm inom fastigheterna skubbebo 1:2, 1:6, 3:1 och bröms 2:3	Officialservitut	0834-866.1
Vattentäkt	Förmån Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att ta vatten för djurhållning mm	Officialservitut	0834-1203.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1957:9353
Fornlämning		L1979:5575

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

499221-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	9.856.000 SEK	690.000 SEK	123.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	123.000 SEK		
Bostadsbyggnad	690.000 SEK		
Skogsmark	2.510.000 SEK	35 ha	
Skogsimpediment	3.000 SEK	1 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	4.443.000 SEK	60 ha	
Betesmark	537.000 SEK	17 ha	
Ekonomibyggnad	1.550.000 SEK		
Övrig mark		2 ha	
Taxerad Ägare			
Andel		Juridisk form	Ägandetyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 082914159.

Taxeringsvärde 123.000 SEK	Riktvärdeområde 0834900
Tomtareal 3 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m
	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 082915159.

Taxeringsvärde 690.000 SEK	Bebyggelsetyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 204 kvm	Biutrymmesyta 90 kvm	Värdeyta 222 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet skog 300098067.

Taxeringsvärde 2.510.000 SEK	Riktvärdeområde 0000812	
Areal 35 ha	Virkesförråd, barr 154 kbm/ha	Virkesförråd, löv 32 kbm/ha
Bonitetsklass B		

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 082907159.

Taxeringsvärde 3.000 SEK	Riktvärdeområde 0000812
Areal 1 ha	

Värderingsenhet åkermark 082908159.

Taxeringsvärde 4.443.000 SEK	Riktvärdeområde 0008031	Beskaffenhet Produktionsförmåga sämre (4)
Areal 60 ha	Dränering Tillfredsställande (1)	

Värderingsenhet betesmark 082909159.

Taxeringsvärde 537.000 SEK	Riktvärdeområde 0008031	Beskaffenhet Minst 30% lägre avkastning och kvalitet än normalt i området (4)
Areal 17 ha		

Värderingsenhet ekonomibyggnad 082913159.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
388.000 SEK	0008031	
Byggnadsyta	Byggnadsvolym	Byggnadskategori
640 kvm		Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980- (21)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår
	Normal (2)	1995

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 082910159.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
262.000 SEK	0008031	
Byggnadsyta	Byggnadsvolym	Byggnadskategori
1 062 kvm		Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår
	Normal (2)	

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 082912159.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
900.000 SEK	0008031	
Byggnadsyta	Byggnadsvolym	Byggnadskategori
1 100 kvm		Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980- (21)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår
	Bättre (1)	1995

Under byggnad
Nej

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Torsås Skubbebo GA:1

Torsås Södra Kärr GA:1

Skattetal

Skattetal	Skattety
1	Mantal

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Datum	Akt
Sammanläggning	1961-05-3108-SÖD-884
Fastighetsreglering	1994-11-180834-479
Fastighetsreglering	1995-12-290834-501
Anläggningsåtgärd	2013-12-060834-866
Fastighetsreglering	2016-11-300834-1203
Tekniska åtgärder	
Övriga åtgärder Undanröjd förrättning	1995-12-130834-480

Avskild mark

Torsås Brändegärde 1:3

Torsås Skubbebo 3:2

Ursprung

Torsås Bröms 2:2

Torsås Skubbebo 1:3

Tidigare Beteckning**Beteckning**

H-Söderåkra Bröms Och Skubbebo 2:1

Omregistreringsdatum Akt

1987-09-090880-113

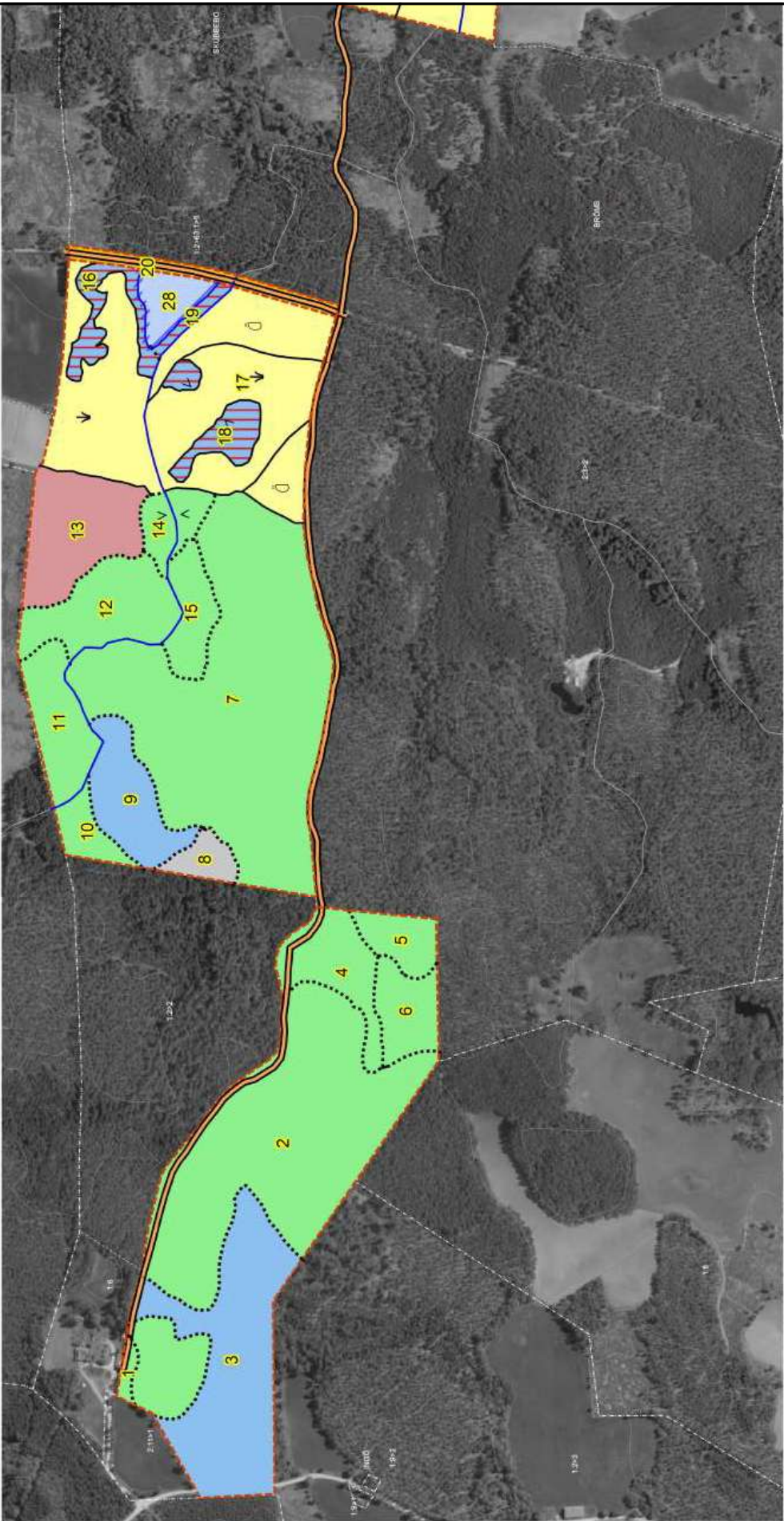
Ajourforande inskrivningsmyndighet

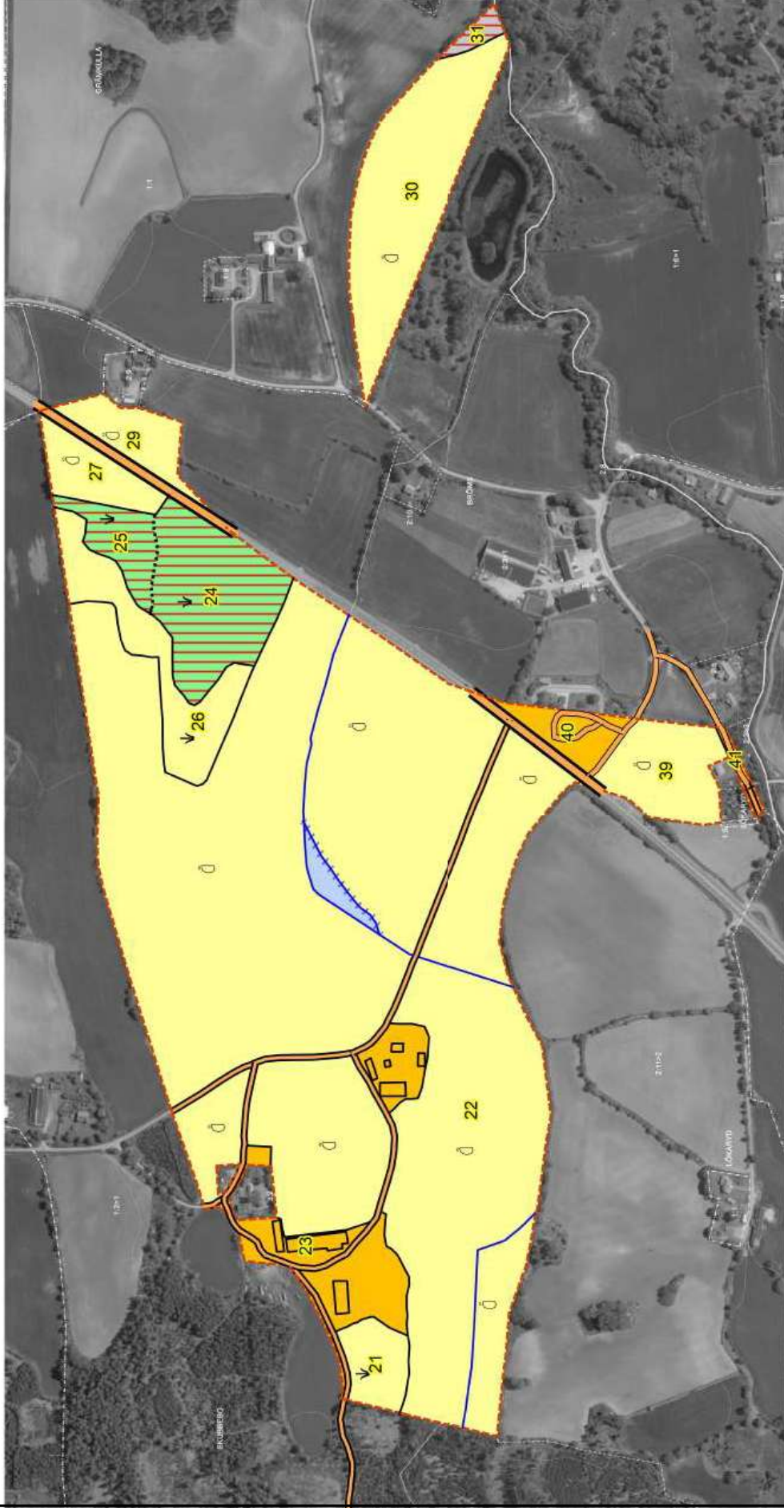
Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

400 m



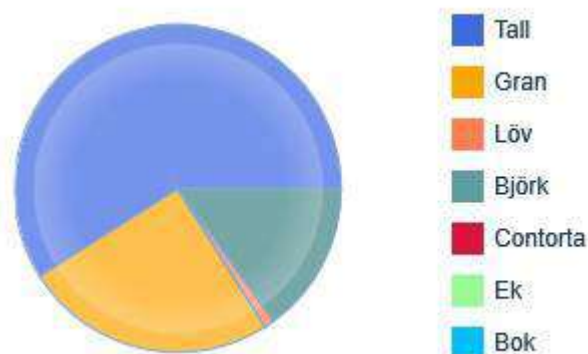
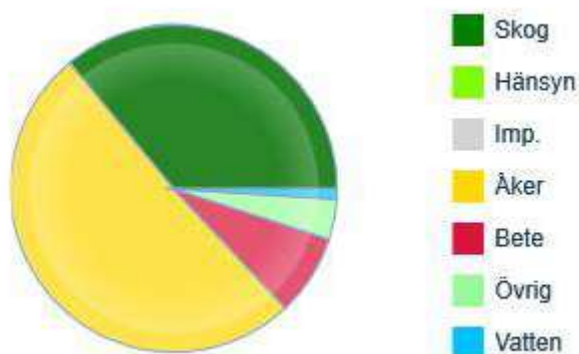


Län: Kalmar län
Församling: SöderåkraKommun: Torsås
Fältarbete: 2025-03**Arealfördelning**

	ha	%
Produktiv skogsmark	41,8	36
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	58,4	51
Betesmark	9,7	8
Övrig mark	4,4	4
Vatten	0,8	1
Total areal	115,2	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	3 533	59
Gran	1 465	25
Löv	55	1
Björk	868	15
Contorta	0	0
Ek	44	0
Bok	0	0
Totalt förråd	5 965	
Förråd per ha	143	

**Bonitet och löpande tillväxt**

Medelbonitet:	7,5 m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,9 m3sk
Ideal prod.förmåga:	314,8 m3sk

Föreslagen avverk. under tio års perioden

Slutavverkning	2 909 m3sk
Gallring	1 030 m3sk

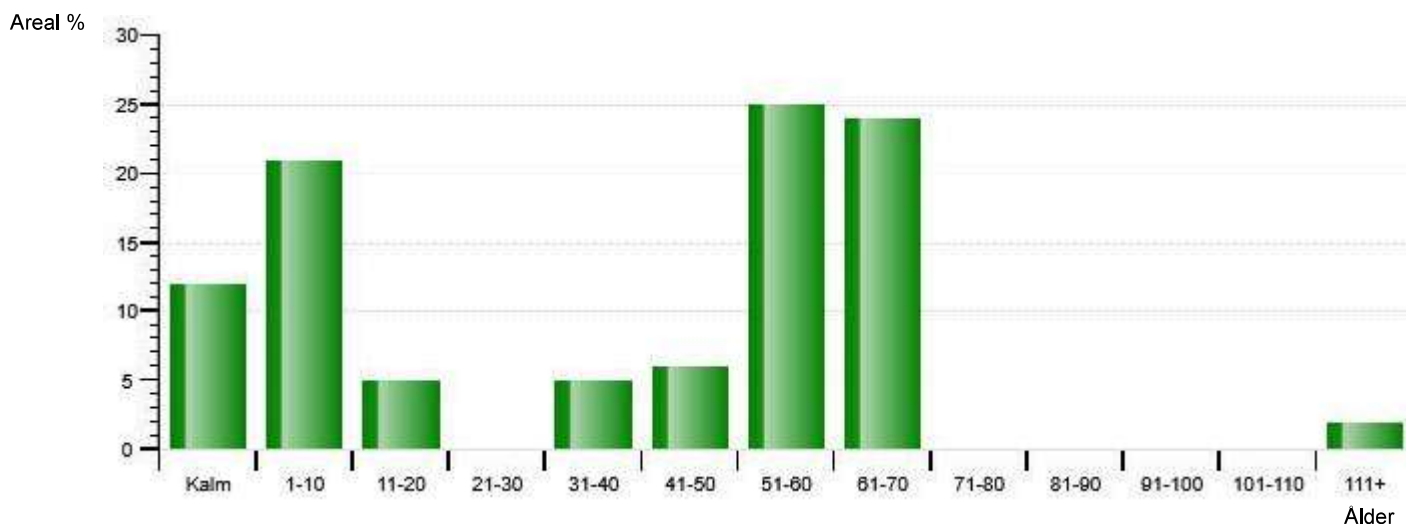
Totalt 3 939 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	163 m
Gallring:	157 m
Medel:	159 m

Medeluttag per avverk. under tio års perioden

Slutavverkning	485 m3sk
Gallring	94 m3sk
Medel ttrp.avst	171 m

Ålderklassfördelning

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
 NYBRO

SKOGSTILLSTÅND
 fördelning på åldersklasser

Datum: 2025-04-03
 Körningsnr: 08-2-5008/00

R01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Skubbebo 3:1
 Församling: Söderåkra
 Kommun: Torsås
 Län: Kalmar län
 Värderare: Janna Björk
 Fältarbete: 2025-03
 Värderingstidpunkt: 2025-04

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3533	59	1565	51
Gran	1465	25	906	29
Löv	55	1	16	1
Björk	868	15	568	18
Contorta	0	0	0	0
Ek	44	0	43	1
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	5965		3098	
Virkesförråd m3sk/ha	143		74	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 41.8 ha
 Hänsynsmark 0.0 ha
 Skogsimpediment 0.0 ha
 Åkermark 58.4 ha
 Betesmark 9.7 ha
 Övrig mark 4.4 ha
 Vatten 0.8 ha
 Totalareal 115.2 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 7.5
 Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.9

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha %		BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha		SLUTAVVERKN. ha m3sk		GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha m3sk		GALLR m3sk
Kalm.	4.9	12	10.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	8.9	21	6.5	99	11	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	2.2	5	6.4	185	85	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	0.1	0	6.4	11	110	0.0	0	0	0.0	0	3
31-40	1.9	5	11.1	405	213	0.0	0	0	0.2	13	195
41-50	2.4	6	8.1	467	195	0.0	0	64	0.9	197	36
51-60	10.6	25	7.8	2522	239	0.2	31	0	1.2	309	672
61-70	10.0	24	6.1	2124	212	0.4	79	0	9.3	2280	7
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	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	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	0.9	2	6.4	152	169	0.0	0	0	0.0	0	53
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
SUMMA	41.8	100	---	5965	--	0.6	110	64	11.6	2799	966

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Skubbebo 3:1
Församling: Söderåkra
Kommun: Torsås
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-03
Värderingstidpunkt: 2025-04

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 41.8 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 58.4 ha
Betesmark 9.7 ha
Övrig mark 4.4 ha
Vatten 0.8 ha
Totalareal 115.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3533	59	1565	51
Gran	1465	25	906	29
Löv	55	1	16	1
Björk	868	15	568	18
Contorta	0	0	0	0
Ek	44	0	43	1
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	5965		3098	
Virkesförråd m3sk/ha	143		74	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 7.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.9

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	4.9	12	10.8	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	9.8	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	4.0	10	7.9	3 1	0	0.0	0.0	0	0.0	4.0	0.6
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	6.7	16	5.7	242 36	0	0.0	1.7	3	0.1	4.9	2.5
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	14.0	33	7.9	3114 223	64	0.9	0.0	1110	14.5	1.1	8.0
G2	2.4	6	9.0	482 201	0	0.0	0.0	372	2.4	1.2	5.3
S1	9.9	24	6.1	2124 215	110	0.6	0.0	2280	9.3	9.9	6.1
S2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
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	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	41.8	100	---	5965 --	174	1.5	1.7	3765	26.3	30.9	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0 Fastighet: Skubbebo 3:1

FIGUR			MARK och BESTÅND										TRÄD		AVVERKNING				SKOGS-VÅRD	ANMÄRKNING				
Avdel- ning	Res nr	Ord tal	Areal ha	Andel	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng	Sl	Ung- skog	Alder	Volym	Tidp för avv	TRÄD		AVVERKNING		SKOGS-VÅRD	ANMÄRKNING					
								Avst	Kostn	just		/ha	tot		Trädslag	Dgv	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer	Huggn kostn	Natur %	
0001	0	0	0,10		SkogPG	G2		1	T26		65	200	20	2	T G	40 60	29 25	25 25						
0002	0	1	8,10	97	SkogPG	G1		1	T26		60	235	1846	7	T G B	70 20 10	26 27 24	25 25 25						
0002	0	2	8,10	3	Övr ma																			
0003	0	0	4,00		SkogPG	R1		2	T28	111	4	1	4		T G B	80 10 10								7 3
0004	0	0	1,30		SkogPG	G1		1	G28		60	260	338	2	T G B	60 30 10	30 28 24	30 30 30						
0005	0	0	0,70		SkogPG	G1		1	T24		45	150	105		T G B	80 10 10	25 23 22							
0006	0	0	0,90		SkogPG	G1		2	B26		50	240	216	0	T G B	20 10 70	25 23 24	30 30 30						
0007	0	0	9,30		SkogPG	S1		2	T24		70	215	2000		T G	90 10	26 24							5 5

KARTA NR: 000 **SKIFTE:** 0000 **RES NR:** 0 **Fastighet:** Skubbebo 3:1

FIGUR			MARK och BESTÅND										TRÄD		AVVERKNING				SKOGS-VÄRD	ANMÄRKNING	
Avdel- ning	Res nr	Ord tal	Areal ha	Andel	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng	Sl	Ung- skog	Alder	Volym /ha	Tidp för avv	Styr- ka %	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	
0008	0	0	0,40		SkogPG	S1		2	G28	70	200	80		G	90	35					
0009	0	0	1,40		SkogPG	R2		3	B24	711	15	90	126	G	30					0	3
0010	0	0	0,50		SkogPG	G1		3	B24	20	100	50		G	30	10					
0011	0	0	1,20		SkogPG	G2		3	G32	60	245	294		T	10	30					
														G	70	29					
0012	0	0	1,70		SkogPG	G1		3	G32	40	230	391	2	T	10	27					
														G	80	26					
														B	10	22					
0013	0	0	1,90		SkogPG	K1		3	G32												
0014	0	0	0,60		SkogPG	G1		2	G32	45	220	132		T	10	25				5	
														G	70	26				5	
														B	20	26				5	
0015	0	0	0,90		SkogPG	G2		2	B24	170	170	153	2	T	10	17					
														G	10	15					
														B	80	17					

FÄLTUPPGIFTER

KARTA NR: 000				SKIFTE: 0000	RES NR: 0	Fastighet: Skubbebo 3:1																				
FIGUR				MARK och BESTÅND										TRÄD	AVVERKNING				SKOGS- VÄRD	ANMÄRKNING						
Avdel- ning	Res nr	Ordn tal	Areal ha	Andel	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng	SI	Ung- skog	Volym /ha	Tidp för avv	Träds slag	Dgv cm	Styr- ka %	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Atg	Kost		
0016	0	0	0,28		SkogNS	R2	1	B24	111	15			B	100							30	0	3			Ungskog inom betesmark
0017	0	0	4,07		Bete																					
0018	0	0	0,29		SkogNS	R2	1	B24	711	10	15	4	B	100							30	2	3			Ungskog inom betesmark
0019	0	0	0,10		SkogPG	R2	1	B24	811	30	110	11	T L B	30 20 50												
0020	0	0	0,50		Övr ma																					Väg mm
0021	0	0	0,74		Bete																					
0022	0	0	35,29		Åker																					
0023	0	0	2,30		Övr ma																					Brukingscentrum
0024	0	1	2,09	96	Bete																					70-årig bokskog, 115 m3sk/ha, bete
0024	0	2	2,09	4	Övr ma																					
0025	0	0	0,69		Bete																					50-årig ek-dominerad skog, 80 m3sk/ha, bete

FÄLTUPPGIFTER

KARTA NR: 000SKIFTE: 0000RES NR: 0Fastighet: Skubbebo 3:1

FIGUR			MARK och BESTÅND										TRÄD	AVVERKNING			SKOGS- VÅRD	ANMÄRKNING					
Avdel- ning	Res nr	Ord tal	Areal	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng	SI	Ung- skog	Ålder	Volym /ha	Tidp för avv	Träds slag	Dgv cm	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn Natur %	Tidp Atg Kost		
0026	0	0	2,23	Bete																			
0027	0	1	0,69	90	Aker																		
0027	0	2	0,69	10	Övr ma																		
0028	0	0	0,80	Vatten																			
0029	0	1	1,00	66	Aker																		
0029	0	2	1,00	34	Övr ma																		
0030	0	0	3,67	Aker																			
0031	0	0	0,20	SkogNS	S1	1	B24	60	220	44	L 70	27								30		L = klibbal samt en del lönn och ask	
											B 30	27								30			
0032	0	0	0,20	SkogNS	G1	1	B24	40	70	14	T 10	18								30			
											L 40	16								30			
											B 50	15								30			
0033	0	0	2,60	SkogPG	R2	1	B24	711	7	52	B 100									5	2	3	Tilltänkt framtida betesmark
0034	0	0	3,00	SkogPG	K1	1	G30																Tilltänkt framtida betesmark

Fastighet: Skubbebo 3:1

[illegible]

Karta ortspris småhus



Ortspris småhus

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Blarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng	
	1	Kalmar län	Torsås	834900	220	BRUATORP 2:2	Lilla Bruatorp 202	2024-11-22	2 210	10 524	3,10	4 685	4	214	210	20	1929	1909	24
	2	Kalmar län	Torsås	0	220	TORSÅS-EKET 7:1	Torsås-Eket 109	2024-08-27	1 800	10 345	1,45	16 610	4	174	174	0	1992	1992	30
	3	Kalmar län	Torsås	0	220	EKARYD 2:11	Ekarydsvägen 2	2023-09-25	2 350	14 506	2,66	1 388	4	170	162	42	1979	1979	29
Medel:							2024-06-04	2 120	11 792	2,40	7 561		186	182	21	1967	1960	28	

Resultat

Beräknat taxeringsvärde		774 000 kr
taxeringsår 2024, 2025 och 2026		
Markvärde		94 000 kr
Byggnadsvärde		680 000 kr

Uppgifter som du beräknat på 

Värdeområde

Värdeområdesnummer	834900
--------------------	--------

Gemensamma uppgifter om tomtmark och bostadsbyggnad

Tomten är bebyggd med	Friliggande bostadsbyggnad
Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomten kan bilda en egen fastighet
Tomten ingår i ett grupphusområde	Nej

Uppgifter om tomtmark 

Tomtstorlek	3 000 m²
Avstånd till hav, insjö eller vattendrag	151 meter eller längre
Dricksvatten	Enskilt året om
WC-avlopp	Enskilt
VA-klass	3

Uppgifter om bostadsbyggnad 

Värdeår	1929
Boyta	204 m²
Blyta	90 m²
Värdeyta	222 m²
Standardpoäng	29

Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet:

Torsås Skubbebo 3:1

Belägenhetsfakt:

1,00

Byggnad: Byggnad 4			
Aldersklass:	31_35	Byggnadsyta:	725 kvm
Nuvärde%:	5	Rat.klass:	3
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad (stomme, golv, anslutningar)	67000	2200	1 662 000 kr
Summa	67000	2200	1 662 000 kr
Ekonomiskt nuvärde: 0,05 x 1 662 000 kr = 83 100 kr			

Byggnad: Byggnad 5			
Aldersklass:	31_35	Byggnadsyta:	350 kvm
Nuvärde%:	5	Rat.klass:	4
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad (stomme, golv, anslutningar)	67000	4800	1 747 000 kr
Summa	67000	4800	1 747 000 kr
Ekonomiskt nuvärde: 0,05 x 1 747 000 kr = 87 350 kr			

Byggnad:			
Aldersklass:	11_15	Byggnadsyta:	
Nuvärde%:	24	Rat.klass:	2
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Stomme golv EI			
Summa			
Ekonomiskt nuvärde: 0,24 x = 170 450 kr			
Totalt:			

Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet:

Torsås Skubbebo 3:1

Belägenhetsfakt:

1,00

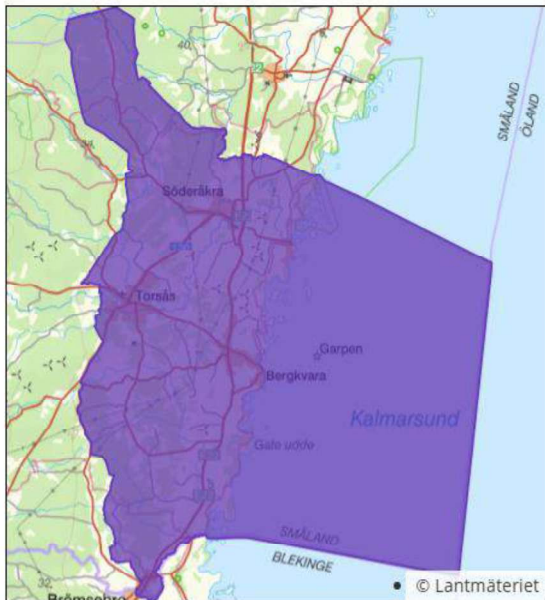
Byggnad:	Byggnad 6+7 inkl.gödsel- och foderhandling byggnad 9 och 10		
Aldersklass:	26_30	Byggnadsyta:	1430 kvm
Nuvärde%:	8	Rat.klass:	5
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad		8000	11 440 000 kr
Summa		8000	11 440 000 kr
Ekonomiskt nuvärde: 0,08 x 11 440 000 kr = 915 200 kr			

Byggnad:	Byggnad 8		
Aldersklass:	26_30	Byggnadsyta:	640 kvm
Nuvärde%:	8	Rat.klass:	5
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad (stomme, golv, anslutningar)		8000	5 120 000 kr
Summa		8000	5 120 000 kr
Ekonomiskt nuvärde: 0,08 x 5 120 000 kr = 409 600 kr			

Byggnad:			
Aldersklass:	11_15	Byggnadsyta:	
Nuvärde%:	24	Rat.klass:	2
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Stomme golv EI			
Summa			
Ekonomiskt nuvärde: 0,24 x = 1 324 800 kr			
Totalt:			

Resultat

SKUBBEBO 3:1, TORSÅS, Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader, 2023-2025 - ligger i värdeområde 8031



Värdeområdesnummer

8031

Fastighetstyp i värdeområdet

Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader

Provvärderingsområde

Värdeområdet ingår i ett provvärderingsområde

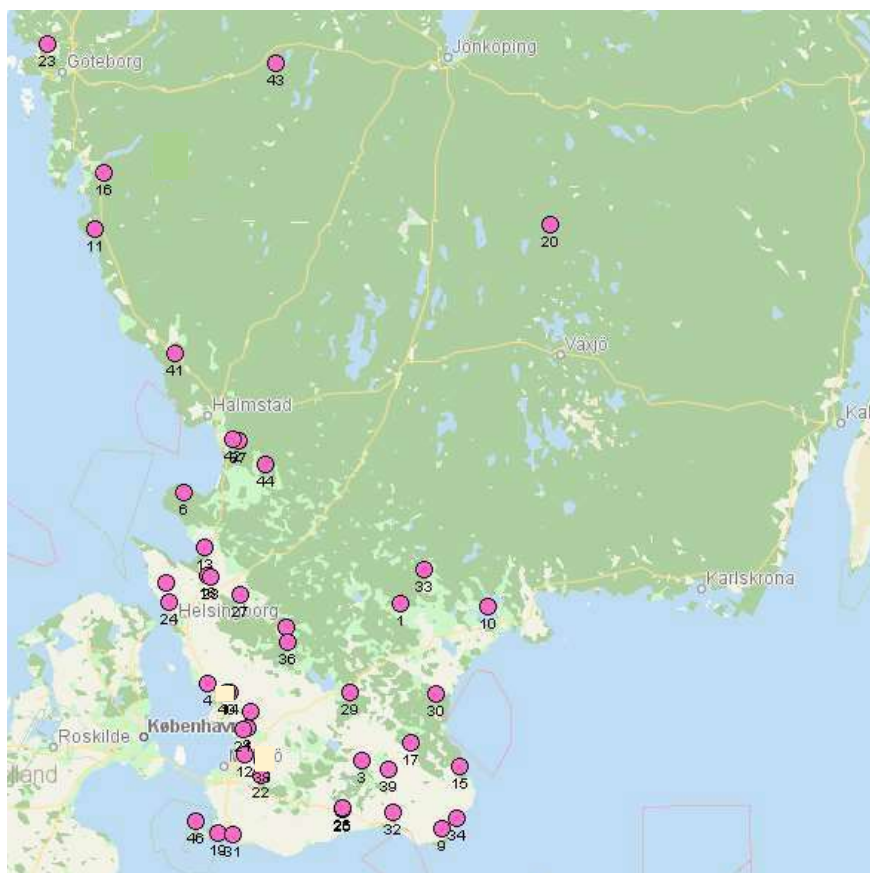
Riktvärdeangivelser

Jord

J-nivåfaktor

100

Karta ortspris jordbruksmark



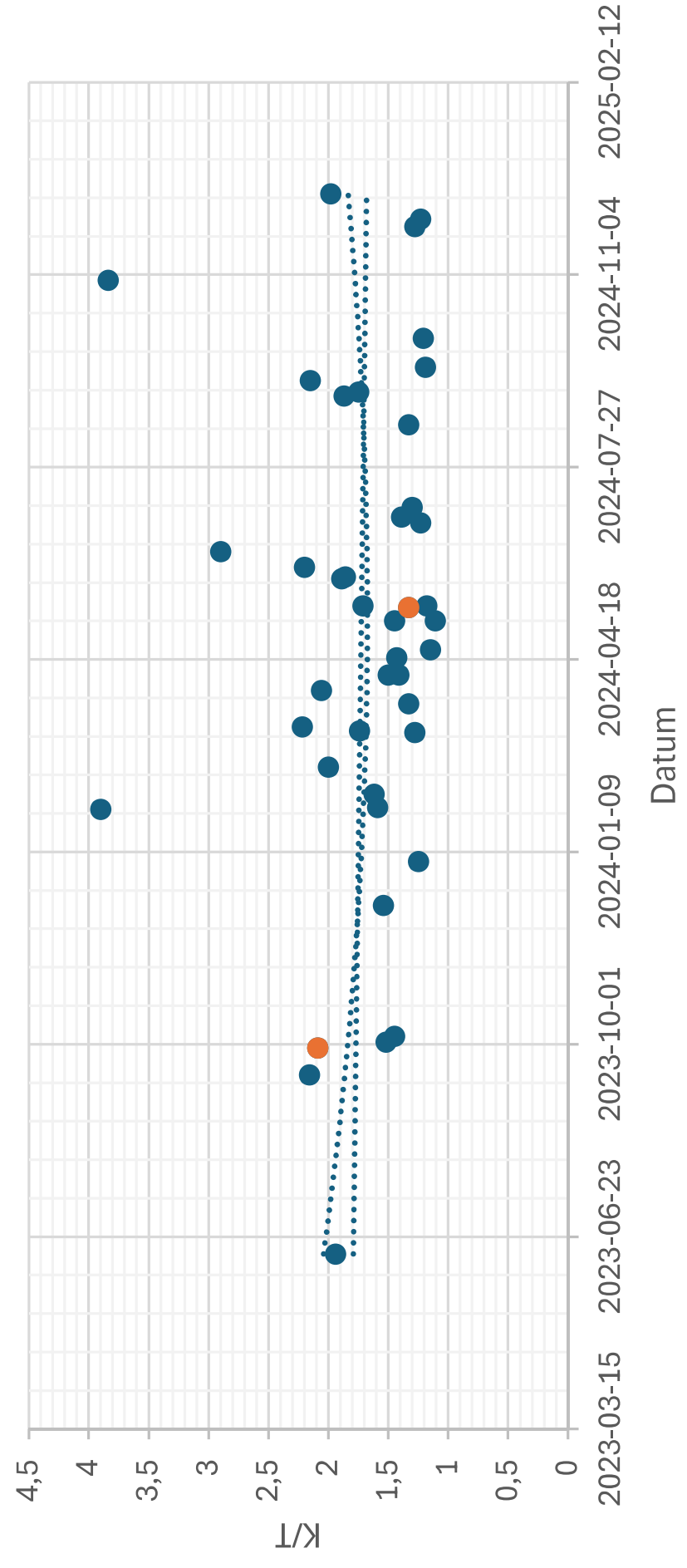
Ortspris jordbruksmark Götaland
Nyckeltal = K/T
Lantbrukstaxering 2023-2025

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Kr/areal ha	K/T	Areal ha	SKV %	JBRV %	Areal Skog	Areal Åker	Areal Bete
20	Jönköpings län	Sävsjö	110	RYA 1:8	2024-05-15	27 811	1,33	2	0	100	0	0	2
43	Västra Götalands län	Borås	110	ÅSPERED 8:3	2023-09-29	88 101	2,09	11	0	100	0	0	4
1	Skåne län	Hässleholm	110	VINSLÖV 13:12	2024-12-16	258 122	1,98	10	0	100	0	0	9
2	Skåne län	Höganäs	110	TÄPPESHUSEN 5:10	2024-12-03	262 671	1,23	30	0	100	0	0	30
3	Skåne län	Sjöbo	110	HÖRR 9:24	2024-11-29	199 093	1,28	5	0	100	0	0	5
4	Skåne län	Landskrona	110	SAXTORP 87:23	2024-11-01	409 091	3,84	2	0	100	0	0	2
5	Skåne län	Lund	110	HOBY 7:23	2024-10-02	403 200	1,21	6	0	100	0	0	6
6	Skåne län	Båstad	110	PERSTORP 1:30	2024-09-17	278 570	1,19	13	0	100	0	13	0
7	Skåne län	Klippan	110	FORESTAD 13:1	2024-09-10	178 222	2,15	29	1	99	0	22	0
8	Skåne län	Lomma	110	FIELIE 7:10	2024-09-04	522 929	1,75	5	0	100	0	4	0
9	Skåne län	Simrishamn	110	SANDBY 16:42	2024-09-02	615 919	1,87	9	0	100	0	9	0
10	Skåne län	Kristianstad	110	IVÖ 14:4	2024-08-18	97 991	1,33	4	0	100	0	3	1
11	Hallands län	Varberg	110	VÄRÖ-BACKA 6:13	2024-07-06	50 916	1,3	2	0	100	0	0	1
12	Skåne län	Staffanstorp	110	KABBARP 6:6	2024-07-01	458 483	1,39	4	0	100	0	4	0
13	Skåne län	Ångelholm	110	ÄRRARP 24:1	2024-06-28	276 014	1,23	6	0	100	0	6	0
14	Skåne län	Landskrona	110	ANNELOV 6:4	2024-06-13	487 523	2,9	19	0	100	0	6	9
15	Skåne län	Simrishamn	110	RÖRUM 67:6	2024-06-05	495 204	2,2	4	0	100	0	4	0
16	Hallands län	Kungsbacka	110	GÄLLINGE 1:31	2024-05-31	63 069	1,86	5	0	100	0	0	5
17	Skåne län	Tomelilla	110	TJÖRNERÖD 1:2	2024-05-30	271 550	1,89	7	0	100	0	3	4
18	Skåne län	Ångelholm	110	SPANNARP 1:11	2024-05-16	198 960	1,18	4	0	100	0	3	0
19	Skåne län	Vellinge	110	HÖLLVIKEN 13:51	2024-05-16	346 730	1,71	19	0	100	0	11	0
21	Skåne län	Lomma	110	FIELIE 7:28	2024-05-08	537 117	1,45	20	0	100	0	20	0
22	Skåne län	Svedala	110	BARA 2:5	2024-05-08	431 572	1,11	28	0	100	0	30	0
23	Västra Götalands län	Göteborg	110	ÅSEBY 3:10	2024-04-23	158 730	1,15	2	0	100	0	2	0
24	Skåne län	Helsingborg	110	LARÖD 2:108	2024-04-19	391 418	1,43	4	0	100	0	4	0
25	Skåne län	Ystad	110	NORRA VALLÖSA 6:26	2024-04-10	369 619	1,5	47	0	100	0	44	1
26	Skåne län	Skurup	110	VARMLÖSA 11:11	2024-04-10	368 855	1,41	13	0	100	0	10	3
27	Skåne län	Åstorp	110	TOMNARP 1:29	2024-04-02	249 554	2,06	3	0	100	0	2	0
28	Skåne län	Ångelholm	110	AUSÅS 2:7	2024-03-26	223 027	1,33	27	0	100	0	27	0
29	Skåne län	Horby	110	RABY 34:20	2024-03-14	347 411	2,22	13	7	93	1	11	0
30	Skåne län	Kristianstad	110	VITTSKÖVLE 107:2	2024-03-12	259 287	1,74	23	4	96	1	22	0
31	Skåne län	Trelleborg	110	MAGLARP 28:35	2024-03-11	316 687	1,28	17	0	100	0	14	0
32	Skåne län	Ystad	110	LILLA KÖPINGE 3:7	2024-02-22	521 012	2	6	0	100	0	6	0
33	Skåne län	Östra Göinge	110	ÖSTRA OLINGE 5:8	2024-02-08	183 168	1,62	13	8	92	1	9	3
34	Skåne län	Simrishamn	110	HOBY 3:20	2024-02-01	368 053	1,59	3	0	100	0	2	0
36	Skåne län	Eslöv	110	BILLINGE 12:49	2024-01-31	285 092	3,9	5	0	100	0	3	0
37	Hallands län	Halmstad	110	LUNDSGÅRD 1:6	2024-01-04	200 006	1,25	31	0	100	0	31	0
39	Skåne län	Sjöbo	110	STORA ASKERÖD 2:13	2023-12-12	302 065	1,54	11	11	0	0	0	0

Bilaga 6:4

41 Hallands län	Falkenberg	110 KRÄNGE 3:1	2023-10-05	163 761	1,45	24	0	100	0	22	0
42 Hallands län	Halmstad	110 ELDSBERGA PRÄSTGÅRD 1:1	2023-10-02	244 882	1,52	31	0	100	0	30	0
44 Hallands län	Laholm	110 KATTARP 3:1	2023-09-15	306 527	2,16	8	0	100	0	7	0
46 Skåne län	Vellinge	110 SKANÖR 11:45	2023-06-14	219 992	1,94	10	0	100	0	0	10
Medel:					1,65	13	0	99,52	0,07		

Utveckling K/T-tal



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3	SKOGSVÄRDERING	R02G
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA	värdeberäkning för fastigheten	Sida: 1 (2)
NYBRO	Skubbebo 3:1	Datum: 2025-04-03
		Körningsnr: 08-2-5008/00

Församling:	Söderåkra	Värderare:	Janna Björk
Kommun:	Torsås	Fältarbete:	2025-03
Län:	Kalmar län	Värderingstidpunkt:	2025-04

ÄGOSLAG		SKOGSEGENSKAPER		Invent.tidp.		År 7	
		(exkl. hänsynsmark)		m3sk	%	m3sk	%
Produktiv skogsmark	41.8 ha	Tall		3533	59	1565	51
Hänsynsmark	0.0 ha	Gran		1465	25	906	29
Skogsimpediment	0.0 ha	Löv		55	1	16	1
Åkermark	58.4 ha	Björk		868	15	568	18
Betesmark	9.7 ha	Contorta		0	0	0	0
Övrig mark	4.4 ha	Ek		44	0	43	1
Vatten	0.8 ha	Bok		0	0	0	0
Totalareal	115.2 ha	Virkesförråd totalt		5965		3098	
		Virkesförråd per ha		143		74	
		Medelbonitet, m3sk/ha, år:		7.5			
		Löpande tillv, m3sk/ha, år:		4.9			

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	4.9	8.9	2.2	0.1	1.9	2.4	10.6	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9
Areal, %	12	21	5	0	5	6	25	24	0	0	0	0	2
Förråd, m3sk	0	99	185	11	405	467	2522	2124	0	0	0	0	152

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	1665	64	850	1960	82	850	1154	37	805	975
1 - 3	1636	72	782	1829	74	782	1126	32	741	975
4 - 10	1649	67	782	1890	69	782	1128	13	741	941
11 - 20	1651	71	782	1876	77	782	1127	32	741	960
21 - 30	1670	75	782	1817	73	782	0	0	0	866

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	1193	27	838	0	0	0	0	0	0	303
1 - 3	1168	20	771	0	0	0	0	0	0	296
4 - 10	1161	26	771	1348	56	678	0	0	0	295
11 - 20	1162	23	771	0	0	0	0	0	0	295
21 - 30	1165	4	771	880	33	678	0	0	0	296

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3 LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA NYBRO	SKOGSVÄRDERING värdeberäkning för fastigheten Skubbebo 3:1	Sida: 2 (2) Datum: 2025-04-03 Körningsnr: 08-2-5008/00	R02G
---	--	--	-------------

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	117	187	14	156	87
1 - 3	116	166	14	154	88
4 - 10	117	157	14	139	89
11 - 20	115	174	14	133	88
21 - 30	135	219	14	161	87

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	kr/ha	
0	0	0	5175	0	0	15
1 - 3	17250	0	5175	4025	0	6
4 - 10	17250	0	5175	0	0	130
11 - 20	17250	0	5175	0	0	67
21 - 30	17250	0	5175	0	0	39

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 4,90% Diskonteringsprocent 2: 5,90% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	174	76	148501	16457	8694	0	156264	156264
1 - 3	588	227	507158	47518	117881	6274	430521	382826
4 - 10	3177	131	2638756	27515	232982	14639	2418650	1618671
11 - 20	2950	1624	2566900	340311	236466	20913	2649832	1135011
21 - 30	1277	711	961609	149040	129016	20913	960720	251781
31 - 40	1329	386	763010	80933	69634	20913	753396	136792
41 +	--	--	--	--	--	--	--	712490

				SUMMA NUVÄRDE		4 393 835 kr
IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK				
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE		4 393 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha		105 047 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk		737 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde				
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr			

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	4 393 835 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
Summa avrundat värde	4 394 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

Datum: 2025-04-03
 Körningsnr: 08-2-5008/00

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Skubbebo 3:1	Värderare : Janna Björk
Församling : Söderåkra	
Kommun : Torsås	Kartunderlag : Ortofoto
Län : H	Fältarbete : 2025-03
Länsdel : 6	Värderingstidpunkt : 2025-04
Totalareal : 115,22	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10225	
Huggningskostnadstabell : H 10225	
Terrängtransportkostnadstabell : H 10125	
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 : 6000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

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

AVVERKNING

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

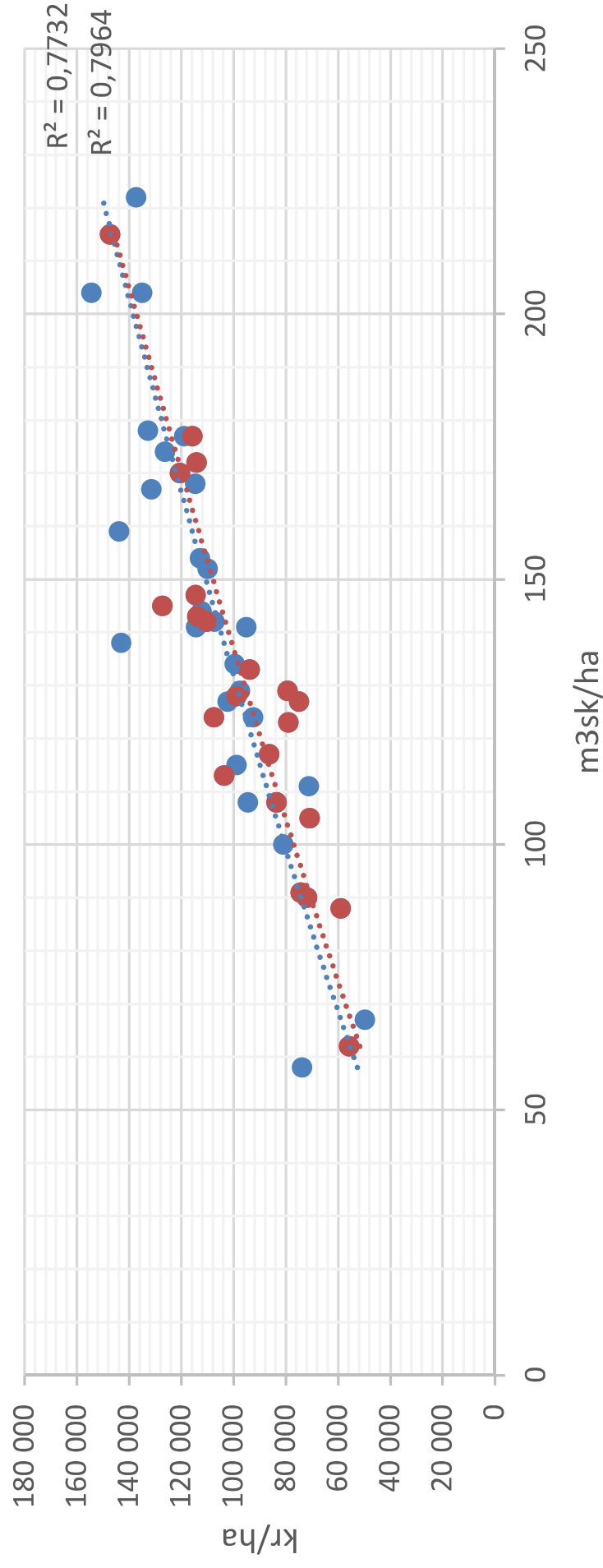
DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 4,90 %
	2 : 5,90 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

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

Ortspris skog Kalmar län - kr/ha
 Blå linje och prickar = hela länet
 Röd linje och prickar = södra delen



Ortspris skog Kalmar län -kr/m3sk

Blå linje och prickar = hela länet

Röd linje och prickar = södra delen

