

Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Ede 2:9, 2:30

i Strömsunds kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-900-25-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21	V. KVARNGATAN 64 611 32 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72	RÄDHUSEPLANADEN 16B 903 28 UMEÅ TEL 076-846 99 55	STORA GATAN 16 722 12 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88
---	---	--	--	--	---	--	---



SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Strömsund Ede 2:9, 2:30 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (120), samt en småhusenhet med byggnadsvärde under 50 000 kr (213). Taxeringsenheten (fastigheterna) består av 1 skifte som håller bostadshus, ekonomibyggnader, komplementbyggnader samt skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheterna totalt ca 6,7 ha.

Av totalarealen beräknas ca 4,5 ha utgöras av produktiv skogsmark, 1,2 ha inägomark, 0,2 ha vatten samt och 0,7 ha tomtmark.

Skogsmarken utgörs av ungskog med fröträd, ungskog och gallringskog. Skogen har en medelbonitet om 4,2 m³sk/ha/år.

Brukningscentrum är beläget i byn Edefors, ca 9 km söder om Hamnerdal.

Marknadsvärdet för Strömsund Ede 2:9, 2:30 bedöms vid värdetidpunkten till 650 000 kronor.

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva värderingsobjektet samt att bedöma dess marknadsvärde som avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Ede 2:9, 2:30 i Strömsunds kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2025-06-17
<i>Förutsättningar</i>	Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från fastighetsregister, myndigheter, egna iakttagelser samt uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Den byggnadstekniska beskrivningen utgör endast underlag för bedömningen av byggnadernas skick samt för att ge läsaren en uppfattning om objektens karakteristik och har ingen självständig betydelse. Ingående utrustnings funktionalitet ingår inte i bedömningen.

<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2025-06-09 - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) bilaga 1. - Marknadsinformation - Kartmaterial En fastighetsägare medverkade
-----------------	--

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen lantbruksenhet bebyggd typkod 120 samt lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr typkod 113.
<i>Läge</i>	Fastigheterna är belägna i byn Edefors, ca 9 km söder om Hamnerdal. Bostadshuset ligger relativt enskilt.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	Se FDS bilaga 1
<i>Rättigheter</i>	Se FDS bilaga 1
<i>Inteckningar</i>	7 inteckningar om totalt 595 500 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Inskrivning</i>	Se (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Strömsunds kommun och är utpekad som glesbygd enligt jordförvärvslagen, varför du normalt behöver ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd.
<i>Areal</i>	Grafisk mätning via fastighetskarta/ortofoto ger att fastighetens totalareal inklusive tomt-, jordbruks- och skogsmark uppgår till ca 6,6 hektar för Ede 2:9 samt 0,1 ha för Ede 2:30.

Övrigt

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.

Ägoslag

Per ägoslag fördelar sig objektet enligt följande:

SKOGSMARK	4,5 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	1,2 ha
VATTEN	0,2 ha
TOMTMARK	0,8 ha
SUMMA	6,7 ha

Taxeringsvärde

Fastighetens 2:9 taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE (2023)		
SKOGSMARK	129 000 SEK	5 ha
BETESMARK	3 000 SEK	1 ha
ÖVRIGMARK	0 SEK	1 ha
TOMTMARK	59 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	292 000 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	76 000 SEK	
SUMMA	559 000 SEK	7 ha

BESKRIVNING SMÅHUS 1

<i>Småhus:</i>	1,5-plans hus med ¼ källare.
<i>Byggnadsår:</i>	Enligt taxeringsuppgifter om huset då det har taxerats som 120. Värdeår 1929 Bostad 1 taxerad till 292 000 kr, tomtmarken taxerad till 59 000 kr. Bostadsbyggnad 2 med ett värde understigande 50 000 kr finns inga särskilda taxeringsuppgifter om.
<i>Grundläggning:</i>	Gjuten källare ¼ källare.
<i>Stomme:</i>	Trä.
<i>Fasad:</i>	Trä-stående träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Profilerad plåt, hängrännor och stuprör saknas bitvis.
<i>Fönster:</i>	Tvåglasfönster.
<i>Boarea:</i>	Uppskattat till ca 65 kvm.
<i>Biarea:</i>	Ca 10 kvm, enligt skattning.
<i>Anslutningar:</i>	El. Enskilt vatten året om, eget avlopp.
<i>Uppvärmning:</i>	Luftvärmepump. Golvvärme ej fungerande enligt fastighetsägaren, väggradiatorer. Vedkamin i köket, enligt fastighetsägaren för tillfället ur funktion.



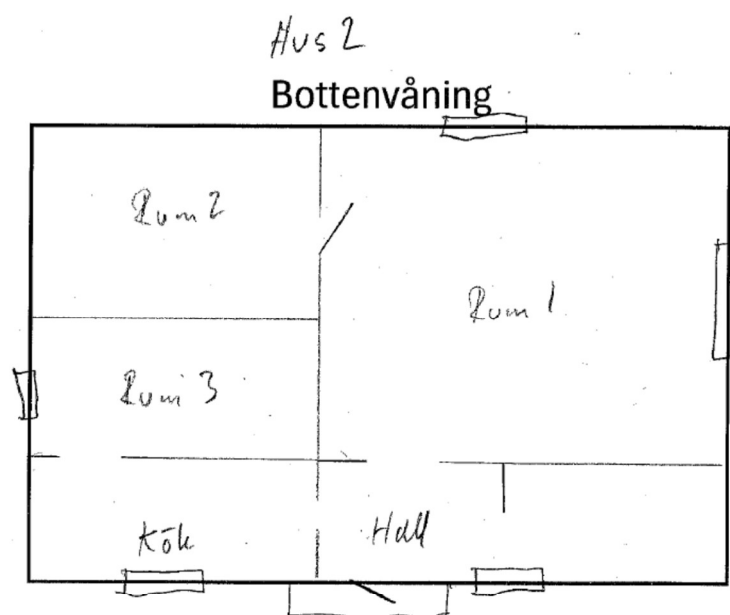
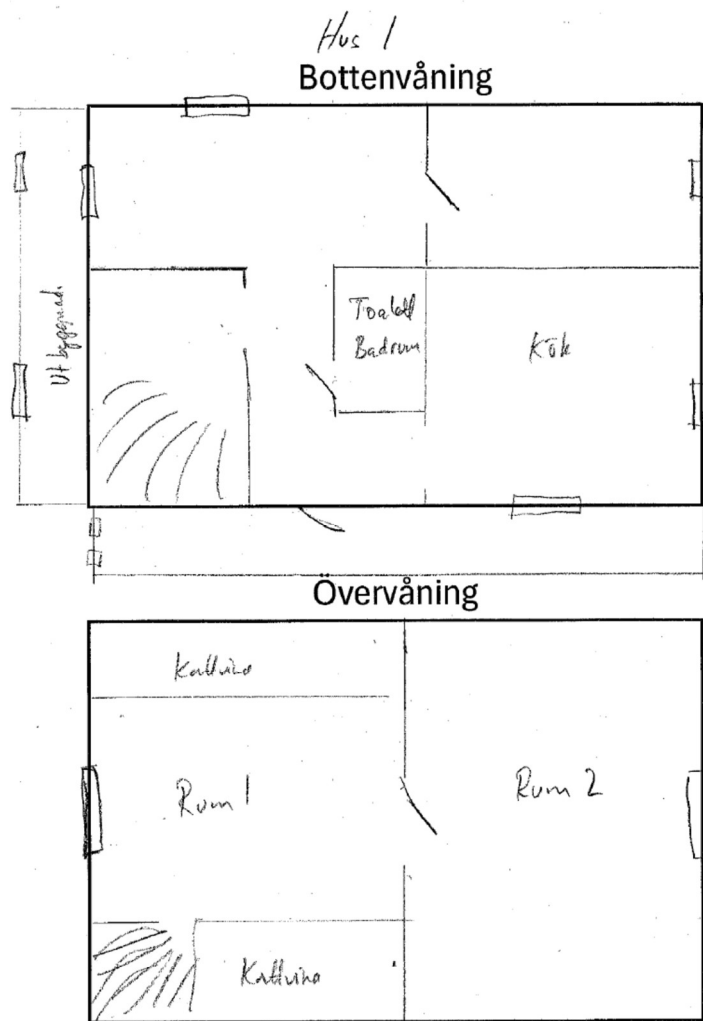
Bostadshus 1 Ede 2:9





Bostadshus 2 Ede 2:30





Rumsbeskrivning hus 1

Entréplan

- Entré/Hall: Klinker på golv. Tapetserade eller målade väggar och målade skivor i tak. Trapp upp till övervåning. Samt dörr till badrum.
- Kök: Målade skivor i taket, kaklade eller tapetserade väggar, plastgolv, vitvaror, kyl, frys av något modernare snitt. Spishäll samt vedeldad kamin enligt fastighetsägare från 2009. Köksinredning av modernt snitt, 2glas fönster.
- Rum 1: Tapet på väggar, klickgolv i trä, målade skivor i tak. Luftvärmepump, enligt fastighetsägaren skall det finnas golvvärme men det har ett elfel. tvåglasfönster.
- Rum 2: Tapet på väggar, klickgolv i trä samt målade skivor i tak. Tvåglasfönster.
- Badrum: Målade skivor i taket, helkaklade väggar samt klinker på golvet. Dusch, handfat, WC-stol, tvättmaskin och varmvattenberedare.
- På gaveln ej ännu färdigbyggd utbyggnad på betongplatta.

Övre plan

Trapp går upp till rum 1.

- Rum 1: Tapet på väggar, klickgolv, målade skivor i tak. Tvåglasfönster. Dörrar på båda sidorna till kattvindar.
- Rum 2: Tapet på väggar, klickgolv samt. målat skivor i tak. Tvåglasfönster.

Källare

Trapp på gaveln utomhus till ¼ källare där vattenpump är lokaliserad.

Standard och skick

Oklart skick invändigt, huset har påbörjats en omfattande renovering samt tillbyggnad. Dock är detta inte slutfört och det verkar som en del fel har uppkommit vid renoveringen som den icke fungerande golvvärmesystemet. Status och skick på skorsten, vatten och avlopp är inte helt klart. Enligt fastighetsägaren är kaminen trasig men skorstenen ok.

Tomt till bostadshus Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshusen samt ekonomibyggnader ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 7 000 kvm. Tomten består av gräsytor samt enskilda träd.

BESKRIVNING SMÅHUS 2

Småhus: 1,5-plans hus.

Byggnadsår: Bostadsbyggnad 2 med ett värde understigande 50 000 kr finns inga särskilda taxeringsuppgifter om.

Grundläggning: Plint, Sten.

Stomme: Undervåning timrad, övervåning trä.

Fasad: Timmer, stående träpanel.

Yttertak: Pannplåt, hängrännor och stuprör saknas.

Fönster: Nyare tvåglasfönster.

Boarea: Uppskattat till ca 50 kvm.

Anslutningar: El ej anslutet, men i byggnaden finns uttag och ledningar. Tidigare var enskilda vattnet anslutet till denna byggnad men inte nu längre. Inget avlopp.

Uppvärmning: Idag ingen uppvärmning, elradiatorer av äldre snitt sitter på väggarna men elen är inte ansluten. Byggnaden verkar ha varit kallställd en längre tid.

Tomt till bostadshus Detta är en enskild fastighet om ca: 1000 kvm med en egen fastighetsbeteckning, Ede 2:30.

Rumsbeskrivning hus 2

Entréplan

- Entré/Hall: Trägol, träväggar, platta i tak. Avdelat för kyl/frys av äldre snitt samt garderob.
- Kök: Skivor på väggarna med trämönster, trä i taket, trägol, diskbänk utan vatten. Äldre spis med plattor. Äldre köksinredning, Tvåglasfönster.
- Rum 1: Målad träpanel på väggar, trägol, målade skivor i tak. Tvåglasfönster, steg och lucka upp till oinredd vind.

- Rum 2: Skivor på väggarna med trämönster, Trägolvt samt spånplatta i tak. Inga fönster.
- Rum 3: Innanför köket har skivor på väggarna med trämönster, trägolvt samt träpanel i tak. Ett mindre fönster.

Standard och skick

Byggnaden har delvis börjat renoveras med nya fönster samt nymålade träväggar i några rum. Vatten, avlopp och el verkar idag antingen inte finnas eller vara bortkopplat. Timmerstomme och tak verkar vara i normalt skick och huset bedöms vara i gott skick.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNAD

F.d. ladugård

Byggnad uppskattat till ca 130 kvm byggnadsarea. Sannolikt f.d. ladugård, stall, förråd mm. Uppförd i 1 1/2 plan. Uppfört i trä/timmer på sten med tak av pannplåt. Ingen information om funktionalitet på äldre befintliga elanslutningar. Byggnaden bedöms vara i sämre skick, huvudsakligen förråd/stall.





Verkstad

Verkstad/maskinhall med portar på både kortsida och långsida. Dock är portarna endast i normalstorlek för bilar. El är indragen och golvet består utav betong. Plåttak och trästomme med stående träpanel. Värmepannan är inte längre fungerande efter en smäll enligt fastighetsägaren.





Besiktning

BESKRIVNING AV KOMPLEMENTBYGGNADER

Okulär besiktning av komplementbyggnader, mindre timrad drängstuga med spishäll samt vedspis. Tak av pannplåt. Vedskjul med tak av pannplåt. Timrad lada. Byggnaderna i sämre skick.





BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av ortofoto. Det större skiftet av skogen är avverkat ca: 30-40 år sedan och fröträäd är ställda. Fröträden är möjliga att avveckla. Enligt fastighetsägaren är fröträden sålda till Norra. Oklart om affären är giltig då affären inte finns in-tecknad i fastighetsregistret. Samtliga nuvarande in-teckningar har en "bättre" rätt. Fastigheten värderas med fröträäd såsom den var vid besiktning. En del består av olikåldrig skog som har satts som gallringsskog med en hushållsålder. Den avdelning som är längst i söder på skiftet är tallungskog som har ett röjnings-behov.

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 4,5 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd

Fastigheten har 1 skifte och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum. Tillgången på närbelägna vägar är god. Boniteten är normal för området.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	4,2 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	5,4 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	139 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	626 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	4,5 ha

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syfte

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Beteckning	Datum	Bc	Bia	\$	Byg	Tomt	Köpest	Kvm	K
ÅSEN 7:18	2025-05-26	59,0		39	1957	7 880	650 000	11 016	2,9
SKARPÅS 1:25	2025-04-28	90,0	7,0	27	1968	2 616	640 000	7 111	2,3
FYRÅS 4:24	2024-11-13	75,0		23	1985	2 500	350 000	4 666	1,4
GÖRVIK 1:32	2024-08-30	65,0		18	2006	709	280 000	4 307	1,1
SIKÅS 1:28	2024-07-09	50,0	20,0	25	1927	3 064	165 000	3 300	1,5
SIKÅSKÄLEN 1:33	2024-06-29	60,0		24	1975	2 440	195 000	3 250	1,4
ÅSEN 12:10	2024-06-19	88,0		25	1962	1 017	440 000	5 000	1,9
KLUMPEN 5:11 m.f.	2023-06-30	55,0	20,0	25	1979	3 545	850 000	15 454	5,3
FYRÅS 7:75	2023-03-01	89,0		28	1960	1 500	750 000	8 426	4,1
EDE 8:36	2022-11-03	55,0		27	1968	3 044	1 350 000	24 545	9,8
FYRÅS 2:32	2022-11-01	56,0	10,0	39	1900	10 990	400 000	7 142	2,2
SIKÅS 4:6	2022-10-21	80,0	30,0	28	1929	882	90 000	1 125	0,6
FAGERDAL 1:44	2022-10-14	85,0	17,0	25	1934	1 600	220 000	2 588	1,5
FYRÅS 3:35	2022-10-03	65,0		24	1800	801	430 000	6 615	2,5
HAMMERDAL 4:90	2022-09-20	86,0	86,0	29	1966	1 137	525 000	6 104	1,7
EDE 2:13	2022-08-10	78,0	28,0	23	1929	870	350 000	4 487	2,7
SIKÅS 4:6	2022-07-08	80,0	30,0	28	1929	882	85 000	1 062	0,5
GRENÅS 3:26	2022-07-01	79,0	52,0	29	1954	1 315	700 000	8 860	4,0
HAMMERDAL 3:128	2022-06-12	80,0	10,0	28	1974	1 197	150 000	1 875	0,5
SIKÅS 3:72	2022-05-06	76,0		30	1991	1 258	675 000	8 881	2,6
HÄLGÅKILEN 1:12	2022-02-24	78,0		23	1975	5 210	300 000	3 846	1,8
SIKÅS 7:23	2022-01-11	80,0		25	1900	2 349	100 000	1 250	0,7
EDE 6:19	2021-10-15	88,0	31,0	23	1861	3 500	410 000	4 659	3,0
ARÅS 1:14	2021-09-14	90,0		24	1890	4 720	350 000	3 888	2,3
SIKÅS 8:27	2021-05-01	75,0	60,0	29	1909	1 591	200 000	2 666	1,2
SIKÅS 3:72	2021-04-15	76,0		30	1991	1 258	590 000	7 763	2,2
HAMMERDALS PRÄSTBORD	2021-04-08	80,0		35	1945	2 340	35 000	437	0,2
HÅXÅS 3:21	2021-02-01	54,0		35	1936	2 100	195 000	3 611	1,6
ÅSEN 4:32	2020-12-24	90,0	54,0	24	1946	1 930	350 000	3 888	0,0
GRENÅS 3:28	2020-10-12	84,0	28,0	25	1957	1 740	200 000	2 380	1,4
SIKÅS 8:27	2020-09-29	75,0	60,0	29	1909	1 591	150 000	2 000	0,9
SIKÅS 10:23	2020-09-04	74,0	8,0	26	1929	1 750	300 000	4 054	2,5
HAMMERDALS-VIKEN 1:24	2020-09-03	46,0		24	1975	1 455	270 000	5 869	2,8
GRENÅS 3:25	2020-08-03	85,0	97,0	26	1952	1 833	290 000	3 411	1,8
HÅXÅS 3:21	2020-07-01	54,0		35	1936	2 100	150 000	2 777	1,2
SIKÅS 7:64 m.f.	2020-05-15	75,0	5,0	28	1951	3 720	300 000	4 000	1,9
SKARPÅS 1:22	2020-03-16	79,0	6,0	21	1916	8 225	240 000	3 037	2,7
GRENÅS 3:26	2020-02-14	79,0	52,0	29	1954	1 315	295 000	3 734	1,8
						2 578	368 947	5 239	2,1

Om ortsprismaterialets genomsnitt 5 200 kr/kvm appliceras på värderingsobjektet (5 200 x 65) erhålls 338 000 kr.

Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för

ortsprismaterialet uppgår till 2,1. Applicerat på

värderingsobjektets framräknade taxeringsvärden för tomt

(50 000 kr) och bostadshus (187 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om 497 700 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms vara något mer perifert än genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till avstånd till närmsta större samhälle. Det bedöms som värdesänkande. Bostadshuset bedöms ligga högre avseende standard jämfört med genomsnittet i materialet (27). Detta bedöms som värdehöjande. Ej klar renovering med brister bedöms som värdesänkande. Tomtstorleken är större för värderingsobjektet det bedöms ha en värdehöjande effekt.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **400 000 kronor**.

II Ekonomibyggnader

Den f.d. ladugården är idag förråd och verkar fungerat som stall, saknar dock taxeringsinformation (se bilaga 1 FDS). Byggnaden är gammal och bedöms som mest fylla funktion som förråd. El verkar tidigare funnits i byggnaden då det finns ledningar men funktionen oklar.

De komplementbyggnader som finns är i sämre skick och i behov av omvårdnad.

Med tanke på skick och användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomi och komplementbyggnader till **100 000 kronor**.

III Jordbruksmark

Det finns ca 1,2 ha betesmark på fastigheten som har sämre arrondering och avkastning än normalt i området. Taxeringsvärdet är satt till 3 000 kr/ha. Värdet bedöms till **7000 kr/ha**

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

Skogen har värderats med beståndsmetoden, en intäkts-/kostnadsmetod baserad på skoglig virkesavkastning. Det simulerade avverkningsalternativet i beståndsmetoden grundar sig på behovet av intäkter för en sannolik köpare. Det betyder inte att det ur skogsskötselsynpunkt behöver vara det bästa.

Skogsmarken på värderingsobjektet består av röjningsskog med fröträd, röjningsskog samt olikåldrig gallringsskog.

Redovisade värden (bilaga 3) är marknadsanpassade genom att kalkylräntan (diskonteringsprocenten) har hämtats genom en analys av genomförda köp på den öppna marknaden, varvid beräknats vilket reallt avkastningskrav köparna haft. En glidande kalkylränta på 2,7-4,0 % har använts i beräkningen. Vid framtagandet av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår.

Prislista

För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning. Ett påslag har gjorts med 70 kr/m³ to för tall- och grantimmer och 30 kr/m³ fub för massaved. Ytterligare har ett transportavdrag för massaveden gjorts med -30 kr/m³ fub.

*Skogsvårdslagens
ransoneringsregel*

Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken understiger 50 ha.

*Naturvårdshänsyn
(30 § SVL, 1979:429)*

I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (2 %) i samband med de simulerade avverkningssberäkningarna.

Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 207 000 kr.

Jaktvärde

Det samlade arrendevärdet för värderingsobjektet bedöms till totalt 6 885 kr för hela skogsmarken.

Avkastningsvärden

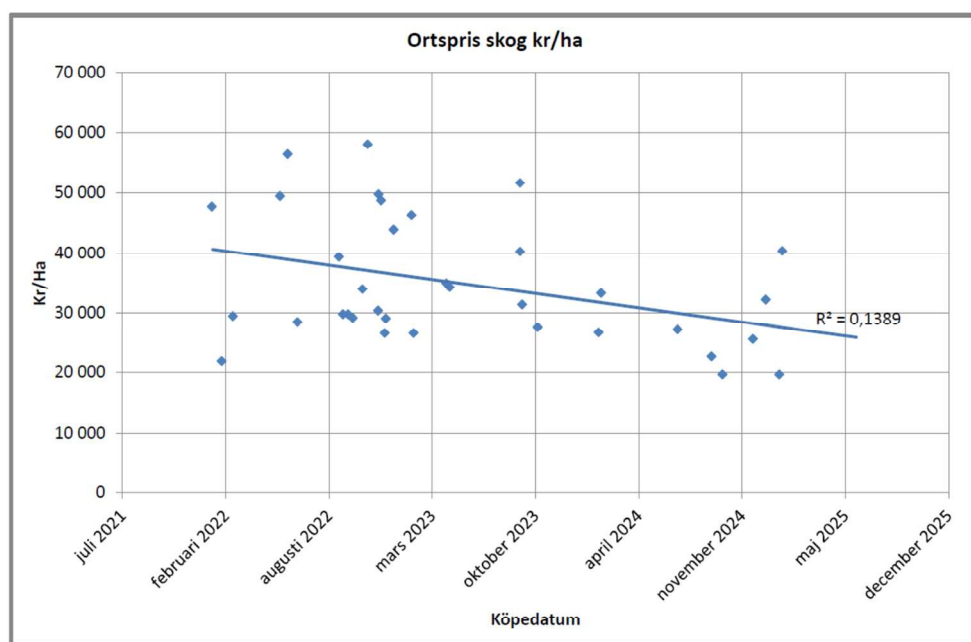
Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde enligt avkastningsmetoden till **214 000 kr** eller motsvarande ca 47 555 kr/ha produktiv skogsmark.

Ortsprismetoden

Skogsmarken har även värderats med *ortsprismetoden* som bygger på en jämförelse med likartade skogsfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömning bör normeringar av olika slag göras, t.ex kr/hektar eller kr/m³sk. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Strömsunds, Krokom och Sollefteå kommuner i

Jämtlands och Västernorrlands län. Som underlag för ortspris-sanalysen har fastigheter sålda från 2022-01-01 och framåt med bonitet mellan 2,5 – 5,0 m³/ha/år och ett virkesförråd lägre än 100m³sk/ha. Utfallet ger 34 köp.

Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 80 m³sk/ha och boniteten är 4,1 m³sk/ha och år.



Värderingsobjektet består till störst del av röjningsskog med en högtillväxt och bör därför jämföras med andra liknande yngre skogar. Värdet på yngre skogar jämförs bäst via värde per hektar.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om ca: 35 000 kr/ha inkl. jaktvärde.

Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit sjunkande, vilket visas i grafen ovan. En fastighet med stor del ungskog bedöms bäst via markvärdet. Värdenivån sett till kr/ha bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 27 000 kr/ha.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillningarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om avrundat; **140 000 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 31 000 kr/m³sk.

Samlat marknadsvärde I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna inte komplettera varandra på ett bra sätt och större vikt läggs vid avkastningsmetoden. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och att ortsprismetoden bedöms ge ett inkorrekt värde då det inte finns ren prisstatistik för ungskog. Marknadsvärdet för skogsmarken bedöms finnas mellan de två värderingsmetoderna med en dragning åt avkastningsmetoden. Värdet bedöms uppgå till; **175 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 39 900 kr/ ha.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 715 400 kr.

Bostadshus 1 m tomt	400 000 kr
Bostad 2 m tomt	32 000
Ekonomibyggnader	100 000 kr
Jordbruksmark	8 400 kr
Skog och jakt	175 000 kr

DISKUSSION

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. I detta fall bedöms det samlade marknadsvärdet för värderingsobjektet vara lägre än summan av delvärdena då en potentiell köpare inte bedöms värdesätta fullt ut de startade renoveringar som inte slutförts. Värdet på denna fastighet när man summerar delvärdena är 715 400 kr men det värde en potentiell köpare i området kan tänkas betala bedöms vara 650 000 kr

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet sammantaget för fastigheterna Ede 2:9, 2:30 i Strömsunds kommun, vid värdetidpunkten 2025-06-17till:

[650 000 kr]

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittspris som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

2025-06-17



Per-Anders Hedström
Skogs & lantbruksvärderare

BILAGOR

1. Fastighetsinformation och taxeringsuppgifter
2. Skogstillstånd
3. Kartor
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande