

Beskrivning och värdering avseende fastigheten

Stuguvattenkälén 2:22 i Sollefteå kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-894-24-22

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 Sollefteå Stuguvattenkälén 2:22 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 1 skifte som håller bostadshus, ekonomibyggnad samt inägo- och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 2,7 ha. Av totalarealen beräknas ca 0,6 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 0,6 ha åkermark, 0,8 ha betesmark och 0,7 ha tomtmark. Skogsmarken utgörs av gallringsskog och slutavverkningsskog. Skogen har en medelbonitet om 4,8. Brukningscentrum är belägen i byn Tågsjötorp, ca 9 km ost om Backe i Strömsunds kommun.

Marknadsvärdet för Sollefteå Stuguvattenkälén 2:22 bedöms vid värdetidpunkten till 200 000 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>	Stuguvattenkälén 2:22 i Sollefteå kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2024-05-23
<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. Se även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" (bilaga 4).

<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2024-05-17. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Kartmaterial
-----------------	---

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Läge</i>	Värderingsobjektets bostadscentrum är beläget vid norra delen av sjön Tågsjön. Fastigheten ligger ca 9 km öst om Backe och ca 40 km norr om Ramsele och har fin utsikt över Tågsjön. Bostadshuset ligger relativt enskilt med eget strandläge.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	
<i>Rättigheter</i>	
<i>Inteckningar</i>	1 inteckning om totalt 110 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Sollefteå kommun och är utpekad som landsbygd 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 2,7 hektar.

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 § utsökningbalken. 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	0,6 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	1,4 ha
TOMTMARK	0,7 ha
SUMMA	2,7 ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

	FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE (2023)		ÄGOSLAG EFTER INVENTERING
SKOGSMARK	0 SEK		0,6 ha
ÅKERMARK	8 000 SEK	1 ha	0,6 ha
BETESMARK	6 000 SEK	1 ha	0,8 ha
TOMTMARK	20 000 SEK		0,7 ha
BOSTADSBYGGNAD	86 000 SEK		
EKONOMIBYGGNAD	12 000 SEK		
SUMMA	132 000 SEK	2 ha	2,7 ha

Kommentar: De taxerade arealerna är felaktiga. Verklig areal grundar sig på mätningar på ortofoto och officiella handlingar och bedöms vara den mest riktiga och används därför som underlag i värderingen.

BESKRIVNING SMÅHUS

<i>Småhus:</i>	1,5-plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1959 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Gjuten källare.
<i>Stomme:</i>	Trä.
<i>Fasad:</i>	Trä-stående träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Tegelpannor, men yttertak saknas till stora delar.
<i>Fönster:</i>	Kopplade tvåglasfönster, original.
<i>Boarea:</i>	Ca 82 kvm.
<i>Biarea:</i>	Ca 62 kvm.
<i>Anslutningar:</i>	El. Enskilt vatten året om, eget avlopp.
<i>Uppvärmning:</i>	Vattenburen värme med vedpanna utan ackumulatortank.



Bostadshus



Gårdsbild från söder



Bostadshus

Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/hall: Ca 5 kvm. Ingången håller mindre trapp upp till våningsplan 1, genomgående korkmatta i hela hallen. Delvis målade skivor, delvis liggande träpanel på vägg. Målade skivor i tak. Hallen håller trapp till källare och övervåning, ingång till badrum till höger, vardagsrum rakt fram och ingång till kök åt vänster. Till höger innanför köket finns ett rum.
- Kök: Ca 16 kvm. Träpanel i tak, tapetserade väggar, klickgolv, integrerade vitvaror, kyl och frys från LG, max 10 år gamla. Diskmaskin. Stekhäll och ugn uppskattningsvis mer än 10 år gamla.
- Badrum: Ca 5 kvm. Äldre våtrumsmatta och våtrumstapet. Duschhörna med badkar.
- Vardagsrum: Ca 14 kvm. Trägolv, väggpanel och träpanel i tak.
- Rum: Ca 12 kvm. Trägolv och träpanel i tak, väggar delvis tapetserade och delvis målade skivor.

Övre plan

Trapp går upp till mindre hall. I anslutning till hallen finns huvudsovrumsrum till vänster och ett sovrumsrum till höger. Rakt fram finns ett mindre rum/förråd. Samtliga rum på övre plan håller delvis snedtak. Huvudsovrumsrum har trägolv, målade skivor i tak samt tapetserade väggar. Sovrumsrum 2 har trägolv, målade skivor i tak samt målade väggar.

Källarplan

Trapp går ner till mindre hall som rakt fram leder vidare till stort pannrum med vedkamin. Till vänster från hallen finns tvättstuga med tvättmaskin och dusch, med ett torkrum innanför. Duschutrymmets funktion oklart. Till höger om hall finns en matkällare.

Standard och skick

Huset har äldre standard och är allmänt slitet. Yttertak har delvis tegel med skador och delvis enbart täckduk på nordsidan, sydsidan håller endast täckduk av plast. Invändigt synliga fukt- och mögelskador på väggar sannolikt orsakade av ofullständigt/skadat yttertak. Badrum med vattenläckage från toalett samt duschanläggning. Utvändigt målnings- och underhållsbehov. Huset beboddes vid besiktningstillfället av fastighetsägaren.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshus samt ekonomibyggnad ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 6 000 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd. Bostadshuset ligger ca 200 meter från närmaste bostadshus men i övrigt enskilt med skog i öst och väst samt åker och sjö i söder.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER

F.d. ladugård, stall

Byggnad med ca 130 kvm byggnadsarea. Sannolikt f.d. ladugård, stall, förråd mm uppförd i lösvirke ca 1956 enligt fastighetsägarens uppgifter. Uppförd i två plan med mindre tillbyggnad bakom. Uppförd i trä med gjuten grund. Yttertak med fibercementplattor. Elanslutning. Används idag endast som förråd. Normalt till sämre skick.



F.d. ladugård, stall



F.d. ladugård, stall

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning

Okulär besiktning av jordbruksmarken (åker- och betesmark) ger att den bedöms som normal vad avser produktion och dränering. Både åker- och betesmarken är bitvis igenvuxen med sly och bedöms inte ha nyttjats för produktion senaste åren. Marken uppgår till ca 1,4 hektar.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av ortofoto samt laserdata.

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 2,7 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd

Fastigheten har 1 skifte och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum. Tillgången på närbelägna vägar är god. Boniteten är normal till något hög för området. Skiftets höjd över havet ligger mellan 280-300 meter.

MEDELBNITET	4,8 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	4,9 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	152 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 91 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	2,7 ha

Skogliga nyckeltal

TRÄDSLAGSFÖRDELNING	
Tall	71 %
Gran	18 %
Löv	11 %

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.

Ingående byggnader

Av praktiska skäl görs inför värdebedömningen en uppdelning av värderingsobjektet i fyra delar:

- I Småhusenhet och tomt
- II Ekonomibyggnader
- III Jordbruksmark
- IV Skogsmark och jakt

Delobjekten värderas som självständiga enheter. Därefter görs en sammanfattande bedömning av hela värderingsobjektets marknadsvärde.

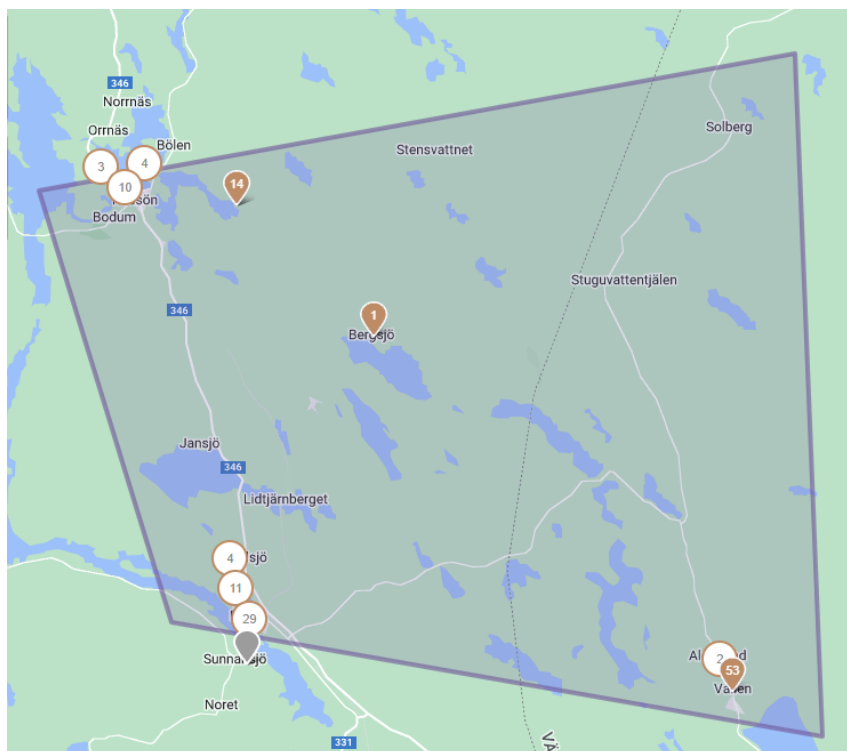
I Småhusenhet och tomt

Bostadshuset har värderats med hjälp av ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade småhusfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område från 2021-01-01 fram till värdetidpunkten. Urvalsområdet ligger i och runt orterna Backe och Rossön i Strömsunds kommun samt Solberg och Vallen i Sollefteå kommun.

Urval på genomförda köp av småhus 2021-01-01 till värdetidpunkten med kriterierna:

- Boarea över 120 kvm

Utfallet av sökningen gav 40 jämförbara köp. Köpeskillningarna varierar mellan 50 000 och 800 000 kr med ett medeltal om ca 258 000 kr eller 2 800 kr/kvm. Materialet har i genomsnitt 94 kvm boarea och tomtstorlek om ca 1 920 kvm.



Söksområde småhus

Beteckning	Datum	Boarea	Std	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BODUM 1:114	2021-05-06	120	30	1937	1 307	50 000 kr	416 kr	0,4
BODUM 1:33	2022-09-19	74	24	1956	1 107	50 000 kr	675 kr	0,5
BACKE 1:103	2023-02-06	73	24	1953	1 180	60 000 kr	821 kr	0,5
BACKE 3:71	2021-11-07	108	28	1954	955	100 000 kr	925 kr	0,6
BACKE 3:59	2022-05-24	97	25	1930	975	100 000 kr	1 030 kr	0,7
BACKE 3:24	2021-11-17	54	25	1925	2 432	60 000 kr	1 111 kr	0,6
BODUM 1:66	2021-08-31	97	25	1929	1 020	125 000 kr	1 288 kr	1,0
BODUM 1:72	2022-06-01	106	26	1955	4 990	150 000 kr	1 415 kr	0,9
BACKE 4:154	2021-08-06	101	37	1977	1 231	157 000 kr	1 554 kr	0,6
JUNSELE-VÄLLEN 5:5	2021-03-08	90	26	1955	1 495	140 000 kr	1 555 kr	1,3
BACKE 1:45	2023-04-20	80	21	1934	900	125 000 kr	1 562 kr	1,4
BACKE 1:84	2021-05-06	95	22	1940	1 993	160 000 kr	1 684 kr	1,5
BACKE 1:95	2023-07-20	89	26	1949	1 223	150 000 kr	1 685 kr	1,1
BACKE 3:98	2023-09-28	115	26	1932	1 560	230 000 kr	2 000 kr	1,3
STRÖMSUND BACKE 3:98	2023-09-28	115		1932	1 560	230 000 kr	2 000 kr	1,3
BACKE 1:84	2023-07-29	95	22	1940	1 993	195 000 kr	2 052 kr	1,7
STRÖMSUND BACKE 1:84	2023-07-15	95		1940	1 993	195 000 kr	2 052 kr	1,7
BODUM 1:77	2022-03-16	95	18	1930	2 528	200 000 kr	2 105 kr	1,8
BACKE 4:34	2023-02-25	90	31	1945	1 486	200 000 kr	2 222 kr	1,3
BACKE 2:50	2021-03-22	103	29	1967	969	255 000 kr	2 475 kr	1,3
BACKE 18:1	2021-12-30	113	22	1958	1 030	295 000 kr	2 610 kr	2,2
BACKE 3:72	2022-02-01	85	28	1954	941	240 000 kr	2 823 kr	1,6
BACKE 29:7	2021-08-20	60	26	1929	2 065	175 000 kr	2 916 kr	1,9
ALDERLUND 1:37	2022-08-01	120	22	1967	3 617	350 000 kr	2 916 kr	2,4
SOLLEFTEÅ ALDERLUND 1:37	2022-07-08	120		1967	3 617	350 000 kr	2 916 kr	2,4
BERGSJÖ 1:10	2024-02-10	51	24	1963	2 436	150 000 kr	2 941 kr	1,1
ORRNÄS 3:93	2022-11-30	113	29	1965	924	350 000 kr	3 097 kr	2,2
BACKE 1:134	2021-03-01	109	24	1976	1 393	350 000 kr	3 211 kr	1,9
BACKE 29:15	2022-10-10	120	28	1978	1 199	420 000 kr	3 500 kr	1,9
BACKE 29:15	2022-09-14	120		1978	1 199	420 000 kr	3 500 kr	1,9
BACKE 1:165 m.f.	2022-01-23	50	31	1939	5 676	200 000 kr	4 000 kr	1,3
BOVATTNET 1:7	2023-05-18	71	22	1969	6 042	300 000 kr	4 225 kr	2,0
BACKE 1:113	2022-11-01	105	25	1956	910	465 000 kr	4 428 kr	2,8
BACKE 1:113	2022-10-09	105		1956	910	465 000 kr	4 428 kr	2,8
BACKE 4:41	2021-09-03	90	23	1933	3 280	400 000 kr	4 444 kr	3,3
Backe 4:41	2021-06-04	90		1933	3 280	400 000 kr	4 444 kr	3,5
BACKE 1:110	2021-02-25	76	33	1955	1 485	340 000 kr	4 473 kr	2,0
BACKE 29:16	2022-07-29	100	32	1978	1 198	465 000 kr	4 650 kr	2,1
STRÖMSUND BACKE 29:16	2022-07-08	100		1978	1 198	465 000 kr	4 650 kr	2,1
BACKE 1:140	2021-09-01	70	26		1 650	800 000 kr	11 428 kr	6,3
		94	26		1 924	258 300 kr	2 806 kr	1,7

Om ortsprismaterialets genomsnitt 2 806 kr/kvm appliceras på värderingsobjektet (2 806 x 82) erhålls ca 230 000 kr. Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,7. Applicerat på värderingsobjektets framräknade taxeringsvärden för tomt (24 000 kr) och bostadshus (98 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om 207 400 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms som något bättre än genomsnittet i ortsprismaterialet då det har ett sjönära läge, det bedöms som något värdehöjande. Bostadshuset bedöms ligga i nivå avseende standard (framräknad standardpoäng bedöms till 27) jämfört med genomsnittet i materialet (26), men betydligt sämre vad gäller skick då bostadshuset har ett genomgående renoveringsbehov. Detta bedöms som kraftigt värdesänkande. Tomtstorleken är större för värderingsobjektet men det bedöms endast ha en marginellt värdehöjande effekt.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **130 000 kronor**.

II Ekonomibyggnader

Den F.d ladugården/stallet är stor med delvis funktionella ytor, byggnaden är dock gammal och sliten och bedöms närmast fylla funktion som förråd. Med tanke på skick och användningsområde så bedöms marknadsvärdet bedöms till **20 000 kr**.

III Jordbruksmark

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter, Skatteverkets allmänna råd för värdesättning av lantbruksenheter och Jordbruksverkets prisstatistik. Aktuellt område är litet men bör kunna ge ett mervärde för den som vill utveckla fastigheten till exempel en hästgård.

Marknadsvärdet bedöms till **12 000 kronor**.

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 uteslutande av kalmark och 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 2,3-2,5 % har använts i beräkningen. Vid framtagandet av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår. Marknadsvärdet för ingående impediment har på grund av de marginella värdena bedömts mer schablonmässigt. Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

Prislista

För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning.

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 avverkningsberäkningarna. Avdelning 5 som i huvudsak består av kantzon av lövträd mot bäck, sjö, åkerkanter och tomtmark har satts till 10% naturhän-syn.

Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 30 000 kr.

Jaktvärde

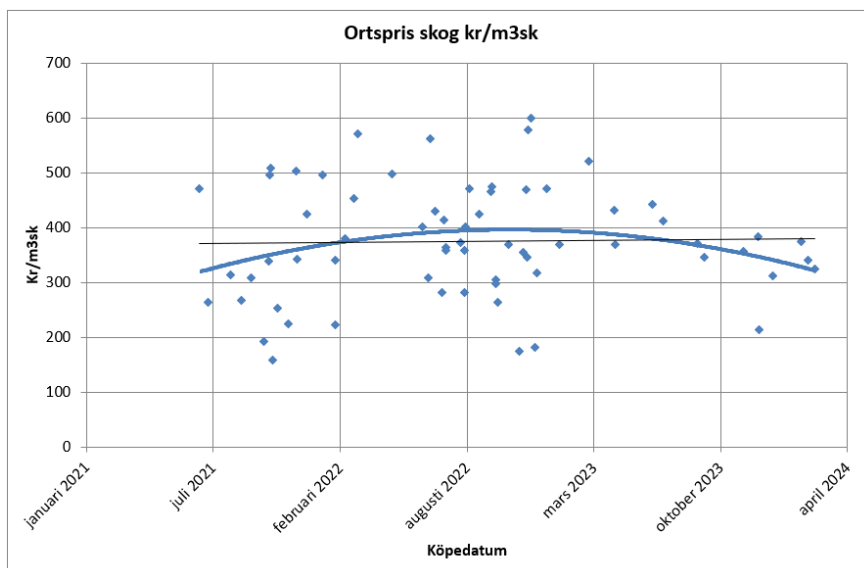
Det samlade arrendevärdet för värderingsobjektet bedöms till totalt 1 000 kr för hela fastigheten.

Avkastningsvärden

Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till **31 000 kr** eller motsvarande ca 340 kr/m³sk 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 kommun i Jämtlands län och Sollefteå kommun i Västernorrlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2021-06-01 och framåt med virkesförråd över 80 m³sk/ha. Utfallet ger 66 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 125 m³sk/ha och boniteten är 4,4 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har något bättre bonitet jämfört genomsnittet i ortsprismaterialet. Virkesförrådet/ha är högre jämförelsematerialet. Värderingsobjektet har arrondering som är jämförbar med jämförelsematerialet. Värderingsobjektet bedöms sammantaget som jämförbart med jämförelsematerialet.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 374 kr/m³sk respektive 46 100 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit svagt utplanande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m³sk bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 360 kr/m³sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om **33 000 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 370 kr/m³sk.

Samlat marknadsvärde I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra på ett bra sätt och ungefär lika stor vikt läggs vid dem. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till; **32 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 350 kr/ m³sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 194 000 kr.

Bostadshus m tomt	130 000 kr
Ekonomibyggnader	20 000 kr
Jordbruksmark	12 000 kr
Skog och jakt	32 000 kr

MARKNADSANALYS

Marknadsvärdet för hela fastigheten kan inte erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom del-objekten 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 något högre än summan av delvärdena då potentiell köpare bedöms värdesätta alla delar tillsammans.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Stuguvattenkälén 2:22, i Sollefteå kommun, vid värdetidpunkten 2024-05-23 till:

[200 000 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

2024-05-23



Linnéa Andersson
Skogs- och lantbruksvärderare

BILAGOR

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

BILAGA 1 - FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER

038 Allmän+Taxering 2024-05-20

Fastighet

Beteckning Sollefteå Stuguvattenkälén 2:22	UUID: 909a8a82-9bc8-90ec-e040-ed8f86444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-10-31
Nyckel: 220187154	Län- och kommunkod 2283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-05-16
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		

Anmärkning: Fastigheten tillhörde staten vid utgången av juni 1992

Distrikt Junsele Socken: Junsele	Distriktskod 321044	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-05-17
--	------------------------	--

Adress

Adress
Tågsjötorp 201
883 94 Backe

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7078593.3	577212.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 6799 kvm	2 6799 kvm	

Lagfart



Andel	Inskrivningsdag	Akt
1/1	2020-03-18	D-2020-00107058:1

Gåva: 2020-03-12

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-05-14, 303 382 sek. beslutsnr 12242680838	2024-05-15	D-2024-00151351:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 110.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	110.000 SEK	1993-03-12	93/804

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

416775-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	132.000 SEK	86.000 SEK	20.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	20.000 SEK	
Bostadsbyggnad	86.000 SEK	
Skogsmark	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	8.000 SEK	1 ha
Betesmark	6.000 SEK	1 ha
Ekonomibyggnad	12.000 SEK	
Övrig mark		0 ha

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

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 018808496.

Taxeringsvärde 20.000 SEK	Riktvärdeområde 2283900
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m Antal lika 1
	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 018809496.

Taxeringsvärde 86.000 SEK	Bebyggelsetyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 78 kvm	Biutrymmesyta 64 kvm	Värdeyta 91 kvm
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1959
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet åkermark 018810496.

Taxeringsvärde 8.000 SEK	Riktvärdeområde 0022009	Beskaffenhet Produktionsförmåga sämre (4)
Areal 1 ha	Dränering Tillfredsställande (1)	

Värderingsenhet betesmark 018811496.

Taxeringsvärde 6.000 SEK	Riktvärdeområde 0022009	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)
Areal 1 ha		

Värderingsenhet ekonomibyggnad 018812496.

Taxeringsvärde 12.000 SEK	Riktvärdeområde 0022009	
Byggnadsyta 125 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Sämre (3)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1992-12-30	2283-92/87
Särskild gränsubmärkning	2014-10-31	2283-13/82

Ursprung

Sollefteå Stuguvattenkälén 2:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Hämösand Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

BILAGA 2 - SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3

FORUM

ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:

Stuguvattenkälén 2:22

R12A

Datum: 2024-05-24

Kömningsnr: 22-4-0001/00

Län: Västernorrlands län

Församling: Junsele

Kommun: Sollefteå

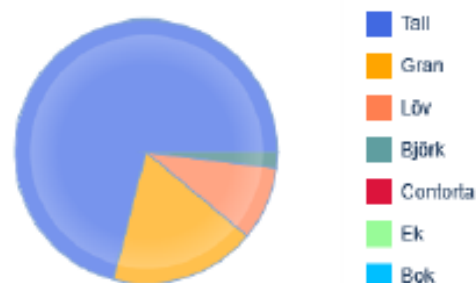
Fältarbete: 2024-05-17

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	0,6	22
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,6	22
Betesmark	0,8	30
Övrig mark	0,7	26
Vatten	0,0	0
Total areal	2,7	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	65	71
Gran	16	18
Löv	8	9
Björk	2	2
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	91	
Förråd per ha	152	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,8 m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,9 m3sk
Ideal prod.förmåga:	2,9 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	78 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	78 m3sk

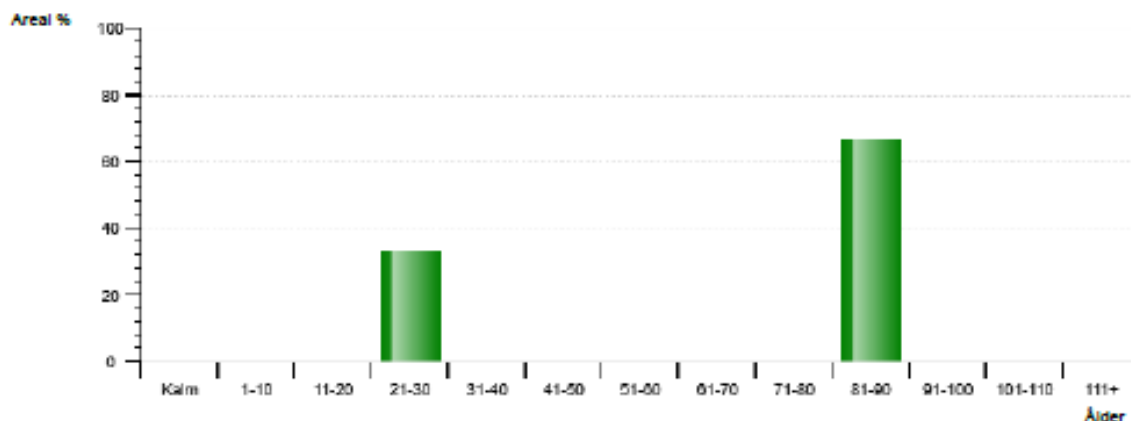
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	100 m
Gallring:	100 m
Medel:	100 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	78 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel trp.avst	100 m

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER
FASTIGHET: Stuguvattenkålen 2:22
Församling: Junsele
Kommun: Sollefteå
Län: Västernorrlands län
Värderare: Linnéa Andersson
Fältarbete: 2024-05-17
Värderingstidpunkt: 2024-05-20

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	65	71	2	11
Gran	16	18	1	5
Löv	8	9	12	67
Björk	2	2	3	17
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	91		18	
Virkesförråd m3sk/ha	152		30	

ÄGOSLAG
Produktiv skogsmark 0.6 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.6 ha
Betesmark 0.8 ha
Övrig mark 0.7 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 2.7 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.8
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.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	0.2	33	4.1	11	55	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
41-50	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
81-90	0.4	67	5.1	80	200	0.4	78	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+	0.0	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	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
SUMMA	0.6	100	---	91	---	0.4	78	0	0.0	0	0

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: Stuguvattenkålen 2:22
Församling: Junsele
Kommun: Sollefteå
Län: Västernorrlands län
Värderare: Linnéa Andersson
Fältarbete: 2024-05-17
Värderingstidpunkt: 2024-05-20

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 0.6 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.6 ha
Betesmark 0.8 ha
Övrig mark 0.7 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 2.7 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	65	71	2	11
Gran	16	18	1	5
Löv	8	9	12	67
Björk	2	2	3	17
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	91		18	
Virkesförråd m3sk/ha	152		30	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.8
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.9

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL		BON	FÖRRÅD, m3sk		AVVERKNING		SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING		SKOGS- VÅRDha	
	ha	%	m3	tot	/ha	m3sk	ha		m3sk	ha		m3sk
K1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	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	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	0.2	33	4.1	11	55	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	4.3
G2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	0.4	67	5.1	80	200	78	0.4	0.0	0	0.0	0.4	5.2
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	0.6	100	---	91	--	78	0.4	0.0	0	0.0	0.4	--

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

FIGUR		MARK		BESTÅND				TRÄD				AVVERKNING				SKOGSV.											
KARTA NR: 000				SKIFTE: 0000				RES NR: 0																			
Avdelning	R O s d n n r t	Areal	A n d e l	Ä/ g M o å l k	Hkl i k t	S k i k	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	SI	Ungskog korr	Ä l d e r	Volym	Tidp för avv o d	Trädslag K o d	Dgv	Styrka	Ti %	D t o	Kvalitet				Timmerpris just	Huggningskostnadsjust	Natur %	Skogsvård T i t d p	K o s t	A n m
Nr		ha	l								/ha	tot						1	2	3	4						
0001	0 0	0,70		51																							
0002	0 0	0,60		41																							
0003	0 0	0,80		42																							
0004	0 0	0,40	PG	S1			1	T22		90	200	80	T G L	80 19 1	27 24 22												
0005	0 0	0,20	PG	G1			1	G20		25	50	10	T G L B	5 5 70 20	30 20 10 10								10				

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Stuguvattenkälen 2:22	Värderare : Linnéa Andersson
Församling : Junsele	
Kommun : Sollefteå	Kartunderlag : Orto
Län : Y	Fältningsår : 2024-05-17
Länsdel : 2	Värderingstidpunkt : 2024-05-20
Totalareal : 2,70	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Z 80224	
Huggningskostnadstabell : Y 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Y 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 8 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturstyrkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ådellöv : 0 kr/ha
Kulturstyrkostnad ådellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självförnyringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självförnyringskostnad ådellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 0 kr/m3to	Tallmassa : 0 kr/m3fub
Grantimmer : 0 kr/m3to	Granmassa : 0 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3to	Lövmassa : 0 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3to	Björkmassa : 0 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3to	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3to	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3ml	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

Kvalitetstabell : Y 10124	Redovisa hänsynsmark? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 0	Ransonering : Nej
Ådellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ådellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 2,30 % 2 : 2,50 % Åldersjustering: 100
--------------------------------	---

KORREKTION

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

Församling: Junsele
Kommun: Sollefteå
Län: Västernorrlands län

Värderare: Linnéa Andersson
Fältarbete: 2024-05-17
Värderingstidpunkt: 2024-05-20

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	0.6 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.6 ha
Betesmark	0.8 ha
Övrig mark	0.7 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	2.7 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	65	71	2	11
Gran	16	18	1	5
Löv	8	9	12	67
Björk	2	2	3	17
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd totalt	91		18	
Virkesförråd per ha	152		30	
Medelbonitet, m3sk/ha, år:	4.8			
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	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	0	0	33	0	0	0	0	0	67	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	0	11	0	0	0	0	0	80	0	0	0

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	629	60	400	692	53	400	0	0	345	390
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	629	80	400	692	50	400	0	0	345	268
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	430	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub	kr / m3fub	kr / m3fub	kr / m3s
0	107	0	8	115	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	194	0	8	202	0
21 - 30	0	0	0	0	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder	Lämnad volym
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	kr/ha	m3sk
0	0	0	0	0	0	2
1 - 3	10000	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	10000	0	3500	0	0	3
21 - 30	0	0	3500	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 2,30% Diskonteringsprocent 2: 2,50% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO	GROTNETTO	SKOGSV. KOSTN.	ALLMÄNNA OMKOSTN.	SKOGS-NETTO	NUVÄRDE
	m3sk	Grot m3s	kr	kr	kr	kr	kr	kr
0	78	0	23735	0	0	0	23735	23735
1 - 3	0	0	0	0	4000	126	-4126	-3942
4 - 10	0	0	0	0	0	294	-294	-249
11 - 20	20	0	2738	0	3311	420	-993	-735
21 - 30	0	0	0	0	700	420	-1120	-626
31 - 40	0	0	0	0	0	420	-420	-181
41 +	--	--	--	--	--	--	--	12110

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	30 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	50 186 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	331 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	0 kr	(Inkl grot)	0 kr		

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	30 112 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
Summa avrundat värde	30 000 kr

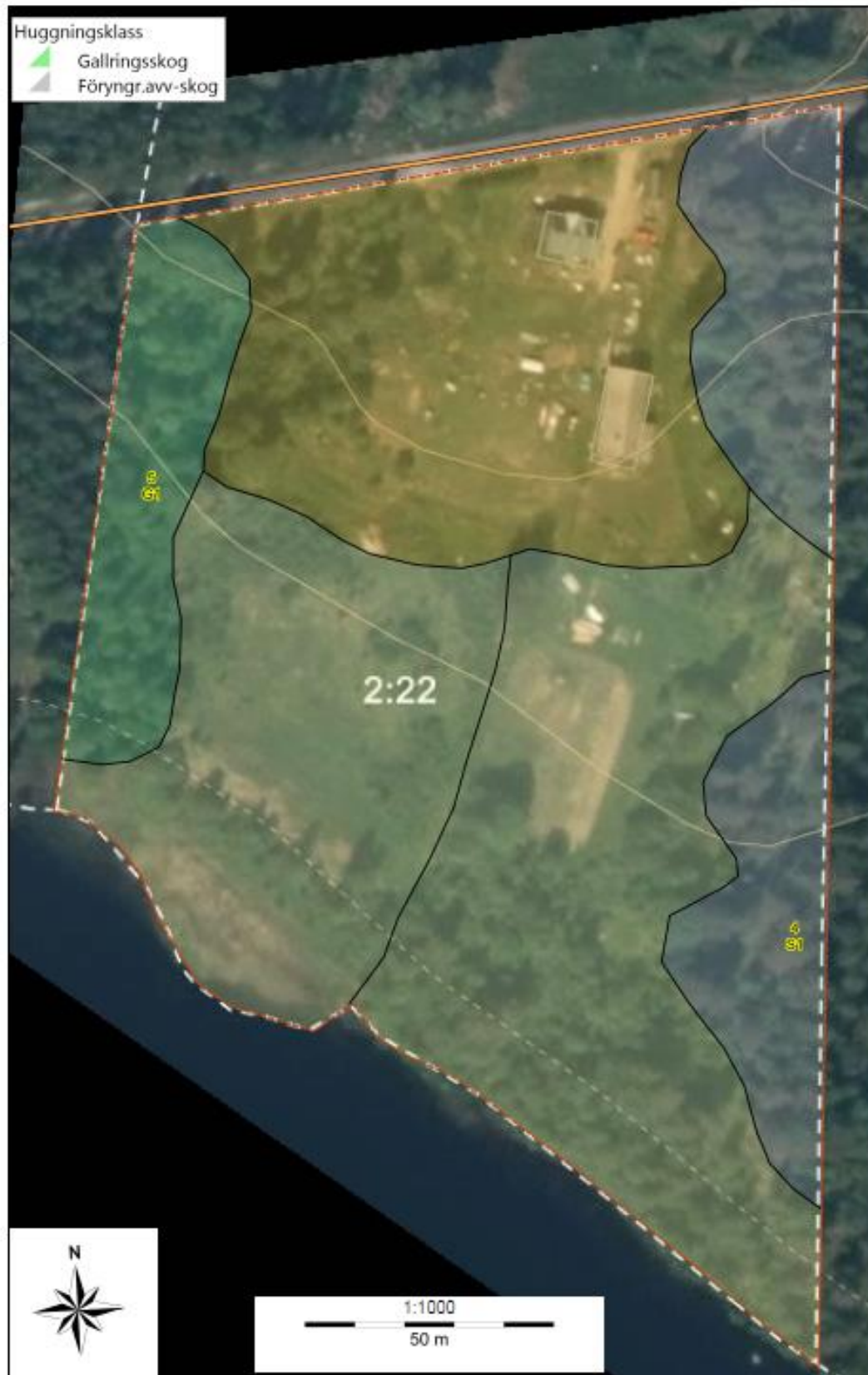
Ort & Datum

Värderare

BILAGA 3 - ÖVERSIKTSKARTA



BILAGA 3 - SKOGSKARTOR



BILAGA 4 – ALLMÄNNA VILLKOR FASTIGHETSVÄRDERING

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

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

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

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

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

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

5 Ansvar

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

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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

2010-12-01