



ÅRE HELJESUND 1:37

Häljesund 135 och 141, 837 91 Mattmar



Marknadsvärdebedömning

november 2024

Adress
Kunskapens väg 6
831 40 ÖSTERSUND

Telefon
063-13 43 40

Org nr
556861- 1684

E-post
info@varderingsinstitutet.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG OCH VÄRDERINGSUNDERLAG	2
2.1	Uppdragsgivare	2
2.2	Uppdrag	2
2.3	Värdetidpunkt	2
2.4	Inspektion	2
2.5	Sakuppgifter och källor	2
2.6	Kvalitetssystem	3
2.7	Lagring av uppgifter och GDPR	3
2.8	Energideklaration	3
2.9	Miljöaspekter	3
2.10	Handräkning	3
3	VÄRDERINGSOBJEKTET.....	4
3.1	Fastighetsspecifika uppgifter	4
3.2	Läge	4
3.3	Areal	4
3.4	Planförhållanden	4
3.5	Inskrivningar, Servitut, samfälligheter m.m.	4
3.6	Taxeringsvärden	5
3.7	Byggnader/tomtmark	5
3.8	Inäga/åker	5
3.9	Skogsmark	5
3.10	Övrig mark	5
4	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	6
4.1	Begreppet marknadsvärde	6
4.2	Värderingsmetod	6
5	MARKNADSANALYS	7
5.1	Marknaden i stort	7
5.2	Åre kommun	8
5.3	Objektet	9
6	VÄRDERING	10
6.1	Ortsprismetoden	10
6.2	Delvärdesmetoden	10
6.3	Summering av delvärden	11
6.4	Värdediskussion	11
7	SLUTLIG MARKNADSVÄRDESBEDÖMNING.....	12

BILAGOR

BILAGA I	BESKRIVNING AV BYGGNADER OCH TOMTMARK
BILAGA II	FASTIGHETSDATAUTDRAG
BILAGA III	FOTOGRAFIER
BILAGA IV	SKOGSBRUKSPLAN

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Åre Heljesund 1:37
<i>Adress:</i>	Häljesund 135 och 141, 837 91 Mattmar
<i>Område:</i>	Hallen, Åre kommun
<i>Lagfaren ägare:</i>	F-1740-24-23
<i>Uppdragsgivare:</i>	Kronofogden Försäljning Norr Box 110 971 04 Luleå
<i>Fastighetstyp:</i>	Lantbruksenhet, bostadsbyggandsvärde under 50 000 kr, typkod 113
<i>Uppdrag:</i>	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde in- för exekutiv auktion

Värdebedömning

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det samlade totala marknadsvärdet för fastigheten Åre Heljesund 1:37 till:

Marknadsvärde per november 2024
ENMILJONSEXHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR 1 650 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 165 000 kr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde 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.

2 UPPDRAG OCH VÄRDERINGSUNDERLAG

2.1 Uppdragsgivare

Kronofogden Försäljning Norr
Box 110
971 04 Luleå

2.2 Uppdrag

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför exekutiv auktion. Begreppet marknadsvärde, se kapitel 4.1.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten november 2024.

2.4 Inspektion

Fastighetsbeskrivningen syftar till att redovisa underlaget för marknadsvärdebedömningen, dvs. de egenskaper som värderingsobjektet bedömts ha vid värdetidpunkten.

Byggnaderna och jordbruksmarken inspekterades den 26 oktober 2024 av Mikael Andersson. Vid inspektionen deltog fastighetsägaren. Skogsinventering har utförts oktober/november av Skogsmästare Fredrik Eliasson. Skogsinventering är alltid behäftad med viss felmarginal varför angivet virkesförråd är bedömt med viss osäkerhet.

Inspektionen av byggnaderna omfattade in- och utvändig syn av bostadshusen och ekonomibyggnaderna.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av fastigheten med dess byggnation och kan mer jämföras med den syn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av fastigheten.

2.5 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- ☐ Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- ☐ Utförda inspektioner
- ☐ Framtagen skogsbruksplan
- ☐ Plan- och fastighetsrättsliga förhållanden
- ☐ BM-win
- ☐ Marknadsinformation –SCB, kommunens hemsida m.fl.
- ☐ VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register. Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

2.6 Kvalitetssystem

Enligt Värderingsinstitutets kvalitetssystem, upprättas och/eller kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en medarbetare som är av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare och/eller av Svenska Handelskammaren förordnad oberoende fastighetsvärderare.

2.7 Lagring av uppgifter och GDPR

Värderingsinstitutet sparar värderingen, med bilagor och övriga underlag, i sin verksamhet för att kunna användas som underlag vid eventuella kompletteringar och i eventuella kommande tvister i ärendet. Innehåller dessa några personuppgifter behandlas dessa i enlighet med de regler som följer av GDPR och kommer inte att användas för något annat syfte än ovanstående. Uppgifterna kommer inte att lämnas ut till någon annan om det inte krävs i en eventuell komplettering eller tvist. Värderingsinstitutet följer rekommendationerna från Svenska Handelskammaren och Samhällsbyggarna/Bankföreningen.

2.8 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

2.9 Miljöaspekter

Vid köp av en fastighet kan den nya fastighetsägaren enligt miljöbalken köpa på sig ett ansvar för föroreningarna på platsen enligt förvärvsansvaret. En förutsättning för att förvärvsansvaret ska aktualiseras är att fastighetsägaren känt till eller borde ha upptäckt föroreningen vid förvärvet.

Värderingen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnader förekommer.

2.10 Handräckning

Byggnaderna på fastigheterna var vid besiktningstillfället delvis möblerade. I samt kring byggnaderna på fastigheten fanns en stor mängd lös egendom. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när köparen har rätt att tillträda egendomen kan köparen vända sig 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. En potentiell köpare bedöms behöva kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

3 VÄRDERINGSOBJEKTET

3.1 Fastighetsspecifika uppgifter

<i>Registerbeteckning:</i>	Åre Heljesund 1:37
<i>Adress:</i>	Häljesund 135 och 141, 837 91 Mattmar
<i>Område:</i>	Mattmar socken, Åre kommun
<i>Lagfaren ägare:</i>	F-1819-24-23
<i>Användning:</i>	Lantbruksenhet, bostadsbyggandsvärde under 50 000 kr, typkod 113

3.2 Läge

Värderingsobjektet består av en bebyggd lantbruksfastigheten med brukningscentrat norr om Indalsälven och ca 10 km syd-öst om Mattmar i Åre kommun. Lantligt läge med ca 1 ha område åkermark kring brukningscentrat samt 50 ha skogsmark varav <1 ha är skogsimpediment. Fastigheten berörs inte av någon detaljplan, varför antalet möjliga avstyckningsbara småhustomter bedöms vara hårt begränsat innan planläggning. Avståndet till kommunens huvudort Järpen är ca 32 km och till Östersunds stad ca 59 km.

3.3 Areal

Fastigheten har enligt fastighetsutdraget en totalareal om 54,2710 m² i ett område samt ej arealredovisat vattenområde (akt 23-haa-561). Fastighetens omfattning och läge framgår av bilagt kartutdrag bilaga 2. Fastigheten totala arealen fördelas på skilda ägoslag enligt följande (i cirkatal enligt FDS-utdrag):

	Area [ha] Fastighetsdatautdrag	Area [ha] Skogsbruksplan
Produktiv skogsmark	-	49,3
Skogsimpediment	-	0,4
Åker- och betesmark	-	1,3
Tomtmark och övrig mark	-	1,1
Summa:	54,3	52,1

3.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs ej av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230).

3.5 Inskrivningar, Servitut, samfälligheter m.m.

SERVITUT (KAN VARA OFULLSTÄNDIG ENLIGT FASTIGHETSDATAUTDRAGET)

- Ett lastande avtalsservitut gällande fiberoptisk kabel
- Två lastande ledningsrätter gällande starkström och elektrisk kommunikation

SAMFÄLLIGHETER, INSKRIVNINGAR & RÄTTIGHETER

- Fiske (akt 23-HAA-561)

Enligt fastighetsdatautdraget så kan redovisningen av fastighetens andel i samfällighet vara ofullständig.

Fastigheten har enligt fastighetsdatautdrag tre inteckningar om ett sammanlagt belopp om 1 450 000 kr. Någon utredning avseende pantbrev, servitut eller samfälligheter utöver vad som framgår av bifogade fastighetsdatautdrag är ej utförd. Redovisningen kan därför vara bristfällig.

3.6 Taxeringsvärden

Fastigheterna är åsatt ett taxeringsvärde om 1 831 000 kr (taxeringsår 2023, uppgiftsår 2022). Då fastigheten är taxerad med taxeringskod 113 finns ingen taxerad fördelning.

3.7 Byggnader/tomtmark

Brukningscentrat, belägen på norra delen om Indalsälven och är bebyggt med ett äldre bostadshus i samt ett flertal övriga byggnader. Fastigheten har elanslutning. Byggnaderna har enligt uppgift inte nyttjats sedan mitten 1970-talet och bedöms vara i mycket dåligt skick och flertalet har inte gått att inspektera pga. rasrisk. Bedömningen är att de allra flesta spekulanter skulle se byggnaderna som rivningsobjekt och därmed vara till största del en last för fastigheten.

3.8 Inäga/åker

Totala arealen på åkermarken bedöms uppgå till ca 1,3 ha.

3.9 Skogsmark

Skogsinventering har utförts oktober/november av Skogsmästare Fredrik Eliasson. Skogsinventering är alltid behäftad med viss felmarginal varför angivet virkesförråd är bedömt med viss osäkerhet.

Den produktiva skogsmarken uppgår till ca 49,3 ha. Virkesförrådet är bedömt till ca 5 205 m³sk och med en medelbonitet beräknad till ca 5,1 m³ per ha.

3.10 Övrig mark

Av värderingsobjektets areal utgörs ca 1,1 ha av övrig mark. Den utgörs i huvudsak av tomtmark runt brukningscentrat.

4 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

4.1 Begreppet marknadsvärde

”Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.”

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

4.2 Värderingsmetod

Värderingen har utförts med tillämpning av en så kallad delvärdesmetod, dvs. objektets olika delar värderas var för sig, varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet. Hela objektet värderas även med hjälp av ortsprismetoden.

Den slutliga marknadsvärdebedömningen för hela värderingsobjektet görs utifrån de två värderingsmetodernas resultat med beaktande av de för fastigheten unika förhållanden som kan påverka marknadsvärdet men som ej beaktats i värderingsmetoderna. Vid värdering av jordbruksfastigheter läggs normalt störst vikt vid den marknadsanpassade delvärdesmetodens resultat vid vägning metoderna emellan. Delvärdesmetoden speglar bäst värderingobjektets substansvärde och därmed sannolikt den genomsnittlige köparens betalningsbenägenhet vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.

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

ORTSPRISMETOD

Metod för bedömning av marknadsvärde för en fastighet med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten.

Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna tex. virkesförråd eller boarea. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Begränsningen är att det kan saknas tillräckligt antal helt jämförbara köp.

AVKASTNINGSMETOD

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdesberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förväntningskrav kan metoden användas för att bedöma objektets marknadsvärde. Objektets restvärde vad gäller skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer.

PRODUKTIONSKOSTNADSMETOD

Produktionskostnadsmetoden utgår från en byggnads återanskaffningskostnad vilket sedan korrigeras med hänsyn till rationalitet (storlek), ålder och skick. Metoden används vid värdering av lantbruksfastigheter framför allt vid värdering av ekonomibyggnader. Beroende på var i landet byggnaden är belägen används olik så kallad belägenhetsfaktorer.

5 MARKNADSANALYS

5.1 Marknaden i stort

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden landade år 2023 på ca 104 miljarder SEK vilket är ytterligare en halvering från de dryga 200 miljarder SEK som omsattes år 2022. År 2023 blev således en fortsatt stark inbromsning mot rekordåret 2021 då det omsattes fastigheter för ca 400 miljarder SEK i Sverige. Prognosen för 2024 är varierande men några större lyft bedöms inte vara realistiskt och osäkerheten kring inflation och räntebanan gör prognoser osäkra. Sverige klättrar dock på den Europeiska listan och är nu den femte största. Den nordiska transaktionsmarknaden nådde 2023 enbart upp till 19,4 EURbn, vilket är en nivå som är den lägsta sedan 2012 och -58% mot 2022. Av de fem största affärerna under 2023 var tre svenska, en dansk och en norsk. Sex av de tio största affärerna har skett i Sverige under 2023.

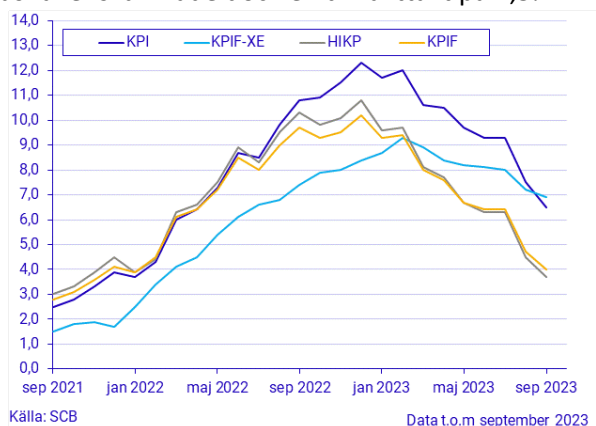
Påverkande faktorer under 2024 bedöms främst vara inflation och ränta men även andra större påverkansfaktorer brukar lyftas fram och då främst nya lagkrav, hur detaljhandeln reagerar på nya indexerade hyror, kortare löptider och flexiblare kontor samt hur flytten från obligationsmarknaden till banklån fortskrider.

Prognosen på räntan är från flesta banker att den kommer att sänkas under 2024 och med start redan under våren. Riksbanken har uttryckt möjligheter till räntesänkningar men har fortsatt en restriktiv hållning till dess att inflationen bedöms vara under kontroll. Fortsatt fokus bedöms vara på energi- och matpriser samt risken för en svag kronkurs och därmed en inflationsdrivande import. Prognosen är att svenska BNP har en svag tillväxt (ca 0,6%) och lägre än det nordiska genomsnittet (1,1%) för 2024 men att den blir klart högre under 2025 (2,4% mot nordiska snittet på 1,6%). Eurozonen bedöms ha en tillväxt på 1,1 för 2024 och 1,9 för 2025.

Enligt Svensk Mäklarstatistik hade bostadsrätter en svag positiv utveckling under 2023 (+1,7%) och småhus en negativ utveckling (-1,0%) men på en avvaktande marknad med få transaktioner. Året avslutades med en större nedgång för både bostadsrätter (-2,7%) och småhus (-3,1%). Prognosen är försiktigt positivt för 2024 även om priserna bedöms riskera att fortsätta något nedåt så bedöms antalet spekulanter och köpbehovet vara på väg upp.

I december 2023 var den genomsnittliga räntan på hushållens nya avtal för bostadslån 4,74% och den genomsnittliga räntan för rörliga bostadslån var 4,86%. Den årliga tillväxttakten för hushållens bostadslån från MFI har minskat varje månad sedan maj 2022 och den årliga tillväxttakten var i december 2023 endast 0,4%. Bostadslånen utgjorde 83% av den totalt utlåningen. Konsumtionslånen står för 6% av hushållens lån hade dock en tillväxttakt på 2,5%.

Faktorprisindex för byggnader (FPI), vilket under 2022 bytte namn till Byggbkostnadsindex (BKI) sjönk med 0,7% jämfört med november 2023, men steg med 5,9% i förhållande till december 2022. Boverkets rapport från oktober 2023 visar på en rejäl inbromsning på nybyggnationer och för 2024 är prognosen enbart 12 500 flerbostadshus (44 100 år 2022) och 5 000 småhus (12 600 år 2022).



Enligt Boverkets långsiktiga byggbehovsberäkning behöver cirka 60 000 bostäder tillkomma per år fram till 2030. Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan. Dessutom bidrar sektorn till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter.

5.2 Åre kommun

Åre kommun ligger i västra Jämtland efter E14 mellan Östersund och Trondheim. Kommunen har en total landareal om ca 720 000 ha varav stora ytor upptas av fjäll- och skogsmark. Åre kommun har idag totalt 12 464 invånare (dec 2023). Befolkningsutvecklingen har varit stigande under senaste åren. Under perioden 2020-2023 har befolkningsökningen varit +3,4%. Kommunen har högsta andelen nyföretagandet i Sverige (22,1 per 1 000 invånare 2022) och tredje högsta andelen företagare i procent (17,9 % 2022) jämfört med Sveriges andra kommuner. Kommunen rankas som 190 av 290 kommuner i Svenskt Näringslivs ranking för 2023, vilket är sämre än 2019 då kommunen var på 85 plats. Kommunens skatteintäkter är i snitt 46 778 kr/invånare 2022 vilket är lägre än rikssnittet på 46 733 kr/invånare. Kommunens kostnader per invånare var 61 103 kr/invånare 2022 mot rikssnittets 60 935 kr/invånare. Arbetslösheten (16-64 år) i Åre kommun är 3,4% (2023) vilket är lägre än rikssnittet på 6,4%.

Kommunens huvudort är Järpen med ca 1 600 invånare. Centrala Åre (med Duved) har ca 3 000 invånare. Åre samhälle är en utpräglad turistort med omfattande turistverksamhet, framför allt vad gäller vinterturism. Orten är välkänd främst genom alpina världscupstävlingar men också alpina VM 2007 och 2019. Åre har tillsammans med Falun, Östersund och Stockholm sökt Olympiska vinterspelen totalt åtta gånger.

Flera större byggnationer har genomförts i Åre senaste 10 åren där främst Holiday Club och Copperhill utmärker sig. Även många privata satsningar på bostadsrättslägenheter och timeshare-lägenheter har gjorts senaste åren. Största satsningen har skett i området Björnen/Sadeln men förtätning har skett även i Tegefjäll/Duved samt i centrala delarna av Åre samhälle. Tätorten har ett resecentrum centralt med anslutning till järnvägsstationen och goda kommunikationer med såväl tåg, buss som anslutning mot Åre/Östersund flygplats som ligger ca 87 km österut.

Åre torg har under senaste åren fått flertalet nya affärslokaler och anslutande möjligheter till boende. Flera småhus har senaste åren rivits för att ge plats åt främst turismboende i bostadsföreningar. En utökad satsning har skett senaste åren på att få fler turister till orten på sommaren och då främst för cykling och vandring. Totalt finns det drygt 35 000 turistbäddar i Åredalen och ett 75-tal restauranger och caféer. Utbyggningar och förtätningar pågår kring Sadeln men också i Tegefjäll och centrala delarna av Åre.

Planer finns också på att utveckla Rödkulleområdet samt uppföra en ny Ullådalsstuga. Diskussioner kring utveckling av Ullådalsområdet har varit och är fortfarande en stor diskussion där såväl ortsbefolkningen som företag och kommunen försöker hitta en möjlig lämplig exploateringsnivå som passar in i det idag till största del orörda området. Den gamla Ullådalsstugan är riven och rivningslov har även getts för den välkända kabinbanan och ägaren Skistar har aviserat att en rivning är aktuell då den har ett utsatt väderläge, högra driftskostnader och låg kapacitet. Nya alternativa lösningar till kabinbanan har diskuterats flitigt senaste åren, dock har ingen lösning presenterats ännu även om vissa planer på ersättning av WC-liften (till fyrstollift) samt en ny arenalift har varit föreslagna.

Den utbyggnadstakt som har skett under de senaste åren vad gäller såväl turistboende som affärsfastigheter bedöms ha inneburit att en viss mättnad har skett och att ett visst överskott vad gäller bäddantalet inom Åredalen kan börja ses.

Efterfrågan på fritidsboende i Åre är varierat och prisnivåerna skiljer sig åt med de lägre priserna i Duved/Kläppen följt av Tegefjäll, Björnen, Sadeln och högst i centrala delarna av Åre by. Utveckling av liftsystemet pågår och beslut om att riva Kabinbanan har tagits och nya diskussioner pågår om hur liftsystemet upp på Åreskutan ska anpassas för större volymer. Inom Åres skidområde finns ca 20 backrestauranger av varierande storlek fördelade från Duved till Björnen. I Åre, Duved och Björnen finns dessutom ett stort antal restauranger med varierande utbud. Konkurrensen på restaurangsidan är således tämligen stor under de låga veckorna, under de högfrekventa veckorna räcker kapaciteten inte till.

5.3 Objektet

Värderingsobjektet består av en bebyggd lantbruksfastigheten med brukningscentrat norr om Indalsälven och ca 10 km syd-öst om Mattmar i Åre kommun. Lantligt läge med ca 7 ha område åkermark kring brukningscentrat samt 56 ha skogsmark varav ca 10 ha är skogsimpediment. Fastigheten berörs inte av någon detaljplan, varför antalet möjliga avstyckningsbara småhustomter bedöms vara hårt begränsat innan planläggning. Avståndet till kommunens huvudort Järpen är ca 32 km och till Östersunds stad ca 59 km.

Fastigheten har enligt fastighetsutdraget en totalareal om 54,2710 m² i ett område samt ej arealredovisat vattenområde (akt 23-haa-561). Fastighetens omfattning och läge framgår av bilagt kartutdrag bilaga 2.

Den produktiva skogsmarken uppgår till ca 49,3 ha. Virkesförrådet är bedömt till ca 5 205 m³sk och med en medelbonitet beräknad till ca 5,1 m³ per ha.

Brukningscentrat, belägen på norra delen om Indalsälven och är bebyggt med ett äldre bostadshus i samt ett flertal övriga byggnader. Fastigheten har elanslutning. Byggnaderna har enligt uppgift inte nyttjats sedan mitten 1970-talet och bedöms vara i mycket dåligt skick och flertalet har inte gått att inspektera pga. rasrisk. Bedömningen är att de allra flesta spekulanter skulle se byggnaderna som rivningsobjekt och därmed vara till största del en last för fastigheten.

6 VÄRDERING

6.1 Ortsprismetoden

En studie av genomförda försäljningar av mindre lantbruk i närområdet söder om E14 från Ocke till Arvesund har gjorts. Materialet är begränsat och omfattar endast sju stycken försäljningar under senaste sju åren. Endast några fåtal försäljningar kan ge viss vägledning av det studerade materialet. Efter omräkning för prisförändringar ligger medelvärdet för K/T runt 1,92. Detta indikerar en värdenivå för fastigheten i storleksordningen ca 3,5 miljoner kronor. Då materialet är mycket begränsat läggs större tyngd vid värdesättningen på nedan redovisad delvärdesmetod.

6.2 Delvärdesmetoden

BOSTADSBYGGNADER MED TOMTMARK

Vid en genomgång av skedda försäljningar av småhus i samma område som ovan kan konstateras att från tiden från 2020-05-01 har skett 20 fastighetsöverlåtelse med fullständig information. Efter gallring av köp som ej är att betrakta som jämförbara återstår 7 köp. Av dessa köp kan konstateras att köpeskillingen i förhållande till taxeringsvärdet K/T uppgår i genomsnitt till 1,28 (0,56 – 1,88). Köpeskillingen i förhållande till boarean uppgår i genomsnitt till 8 859 kr/m² (3 000 – 13 043).

Bostadsbyggnaden bedöms av de flesta spekulanter ses som rivningsobjekt.

Bostadsbyggnaden och tomtmarkens värde bedöms rymmas inom värdeintervallet.

KOMPLEMENTBYGGNADER

Komplementbyggnader, ekonomibyggnader och förrådsbyggnader bedöms ofta av spekulanter att ha ett begränsat marknadsvärde då fördelarna med extra förråd/lagerutrymme sällan överstiger underhållskostnaderna och den ofta förekomna underhållsskulden som finns i dessa byggnader. Många byggnader har förutom en underhållsskuld även stora renoverings och moderniseringsbehov. Marknadsvärdet för sådana byggnader är därmed ofta mycket lågt. Pågående renoveringar/ombyggnationer bedöms vara en last.

De flesta av komplementbyggnaderna bedöms av de flesta spekulanter ses som rivningsobjekt.

Komplementbyggnadernas värde bedöms rymmas inom värdeintervallet.

JORDBRUKSMARK

Värdet av jordbruksmarken har bedömts med utgångspunkt från ortspriser om ca 20 000 kr/ha. Med hänsyn till läget och beskaffenheten bedöms åker- och betesmarken ha ett marknadsvärde på 20 000 kr.

SKOGSMARK

Skogsmarken har värderats efter framtagning av skogsbruksplanerna. Det uppskattade värdet är enligt bilaga 5 ca 1 644 000 kr vilket motsvarar ca 34 034 kr/ha och 339 kr/m³sk.

Marknadsvärdet bedöms till 1 600 000 kr. Jakträtten bedöms ingå i marknadsvärdet.

6.3 Summering av delvärden

Nedan redovisas en sammanställning av ovanstående marknadsrelaterade delvärden.

Bostadsbyggnad med tomtmark	- kr
Komplementbyggnader	- kr
Jordbruksmark	20 000 kr
Skogsmark	1 644 000 kr
Summa:	1 664 000 kr
Avrundat värde enligt delvärdesmetoden:	1 650 000 kr

6.4 Värdediskussion

Pågående renoveringar bedöms ofta av presumtiva spekulanter som negativa då fortsättning måste göras på annans påbörjade arbete. Ofta bedömer presumtiva köpare en sådan fortsättning på renovering som dyrare och mer omständlig än en renovering där köparen får göra hela processen. Den pågående renoveringen bedöms således vara en last för fastigheten.

Fastigheten bedöms ha ett sämre skick hos byggnaderna än jämförelsematerialets byggnader men med en något större tomt och ett något bättre läge i och med sjötomten. Med ledning av ovanstående bedöms ett rimligt marknadsvärde för fastigheten till ca 1 650 000 kr.

7 SLUTLIG MARKNADSVÄRDESBEDÖMNING

Prisbilden för lantbruksenheter har stora variationer, framför allt beroende på fastigheters storlek, skogens innehåll mm. En ytterligare prispåverkande faktor är fastigheternas geografiska lägen. Fastigheter belägna inom attraktiva områden för boende, har i allmänhet en tendens till överbetalning på grund av att icke monetära värden vägs in såsom miljö, boendekvalité etc., parametrar som i allmänhet är svåra att beakta i sin helhet vid en marknadsvärdebedömning. Fastigheter med mer avsides belägna lägen har däremot en tendens till underbetalning på grund av att brukningsenheterna i flertalet fall ej attraherar presumtiva köpare, utan det är skogen med dess innehåll och ev. jaktmöjligheter som svarar för det stora intresset.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det samlade totala marknadsvärdet för fastigheten Åre Heljesund 1:37 bedömts till

Marknadsvärde per november 2024
ENMILJONSEXHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR
1 650 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall
± 165 000 kr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde 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.

Jämförelsetal:

Värde per m ² boarea	- kr
Värde per taxeringskrona K/T	0,90

Östersund 2024-11-17

 **Värderings
Institutet**
I JÄMTLAND AB

Mikael Martinsson

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare/Byggingenjör SBR

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



BILAGA I BESKRIVNING AV BYGGNADER OCH TOMTMARK

VATTEN OCH AVLOPP

Osäker funktionalitet finns gällande v/a-anslutningar.

ELEKTRICITET

El är anslutet till huvuddelen av byggnaderna. Osäker kvalitet på anslutning.

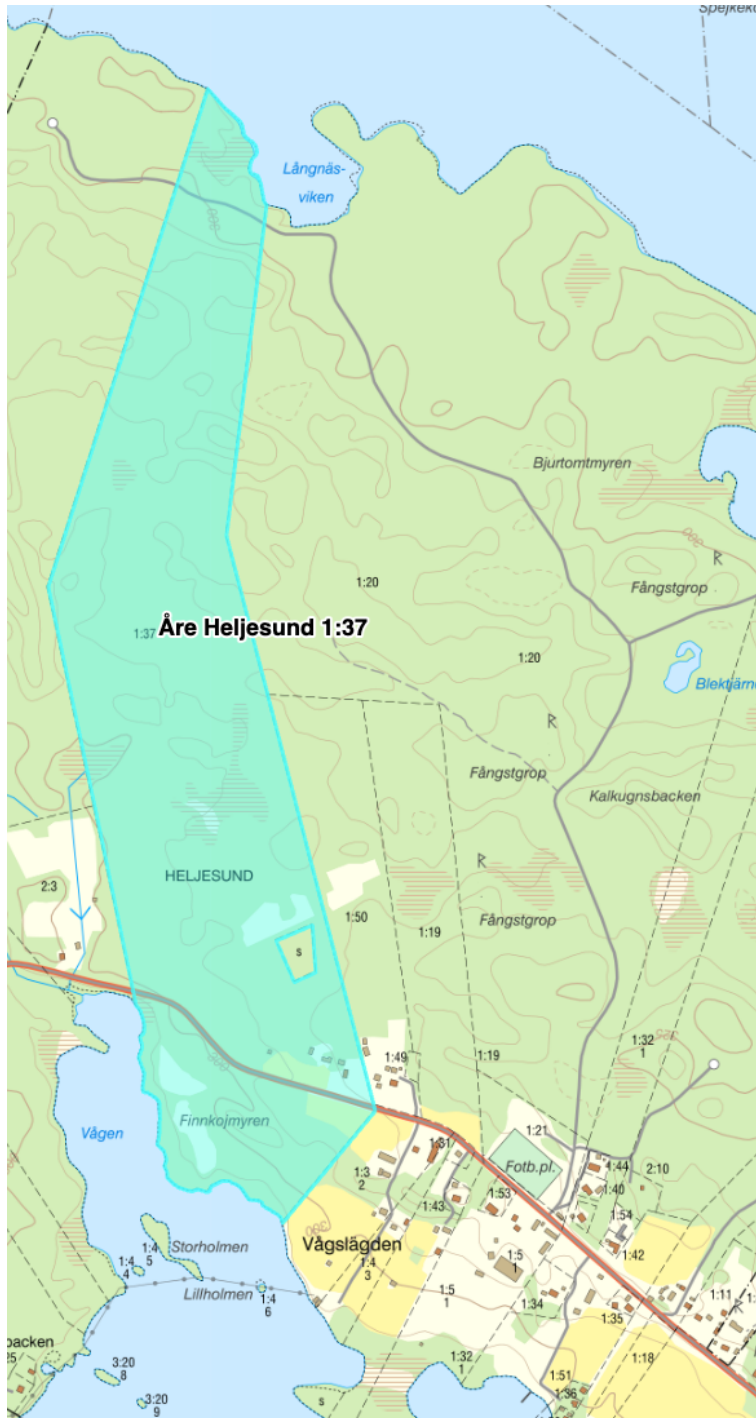
TOMTMARK OCH LÄGE

Tomtmarken runt bostadsbyggnaden utgörs av delvis finplanerad trädgårdsmark. Lantligt läge. Grusade kör och parkeringsytor. Avståndet till kommunens huvudort Järpen är ca 32 km och till Östersunds stad ca 59 km.

BYGGNADER

Brukningssentrat, belägen på norra delen om Indalsälven och är bebyggt med ett äldre bostadshus i samt ett flertal övriga byggnader. Fastigheten har elanslutning. Byggnaderna har enligt uppgift inte nyttjats sedan mitten 1970-talet och bedöms vara i mycket dåligt skick och flertalet har inte gått att inspektera pga. rasrisk. Bedömningen är att de allra flesta spekulanter skulle se byggnaderna som rivningsobjekt och därmed vara till största del en last för fastigheten.

1 KARTUTDRAG



Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet

BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:37



036 Allmän 2024-09-24

Fastighet

Beteckning Åre Heljesund 1:37	UUID: 909a6a84-1fd3-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-05-19
Nyckel: 230091961	Län- och kommunkod 2321	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-12-19
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt Hallen Socken: Hallen	Distriktskod 322023	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-09-23

Adress

Adress
Häljesund 135, 141
837 91 Mattmar

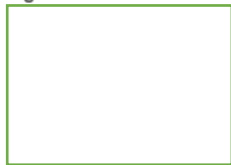
Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 7015738.4	E (SWEREF 99 TM) 449886.9
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	54 2710 kvm	54 2710 kvm	
Anmärkning: Ej arealredovisat vattenområde (akt 23-haa-561)			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2004-08-26	04/11678

Bouppteckning: 2003-09-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:37

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 1.450.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	500.000 SEK	2005-03-08	05/3583
3	140.000 SEK	2006-06-22	06/9303
4	810.000 SEK	2011-12-19	11/20373

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning	1972-06-14	72/2294

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	23-IM1-72/2294.1
	Beskrivning: Ledning		
Starkström	Last	Ledningsrätt	2321-07/36.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Utrymme för 24kv jord-och luftkabel, transformatorstation.		
Elektrisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2321-2017/6.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rörledning för optofiber		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr (113)

224510-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2023	1.831.000 SEK

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

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:37**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig
Anmärkning: Fiske (akt 23-HAA-561)

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
1/15	Tunnland

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1971-12-13	23-HAA-561
Ledningsåtgärd	2008-04-03	2321-07/36
Ledningsåtgärd	2017-05-19	2321-2017/6

Ursprung

Åre Heljesund 1:2, 1:8

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Hallen Heljesund 1:37	1992-06-03	2380-92/20

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
--------------	--

Källa: Lantmäteriet

BILAGA III FOTOGRAFIER



Översiktsbild



Översiktsbild



Översiktsbild



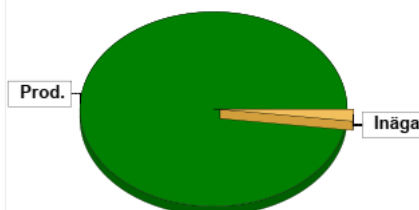
Översiktsbild

BILAGA IV SKOGSBRUKSPLAN

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	49,3	95
Myr/kärr/mosse	0,4	1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	1,3	2
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,6	1
Annat	0,5	1
Summa landareal	52,1	
Vatten	0,0	

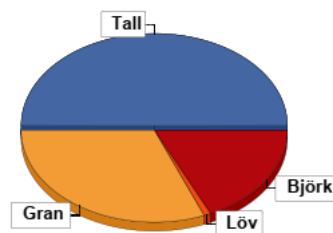


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tall	2556	50	24,8
Gran	1626	31	14,9
Löv	61	1	0,3
Björk	962	18	8,3

Medeltal

m³sk per hektar	106
-----------------	-----



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha	5,1
-------------	-----

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2024-11-07 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år	219
-------------	-----

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	588
Gallring	896
Totalt under perioden	1484

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk	249
m³sk per ha	5,1



BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3	SKOGSVÄRDERING	R02 A
VÄRDERINGSINSTITUTET		
ÖSTERSUND	Datum: 2024-11-16	
	Körningsnr: 23-4-0137/00	

Allmänna uppgifter	Skogsegenskaper	Invent.tidp	År 7
Fastighet: Åre Heljesund 1:37	(exkl. hänsynsmark)	m3sk %	m3sk %
Församling: Åre	Tall	2488 54	1523 46
Kommun: Åre	Gran	1314 28	879 27
Län: Jämtlands län	Löv	61 1	79 2
Värderare: Mikael Martinsson	Björk	808 17	821 25
Fältnamn: 2024	Contorta	0 0	0 0
Värderingstidpunkt: 2024-11-16	Ek	0 0	0 0
	Bok	0 0	0 0
	Virkesförråd m3sk	4671	3302
	Virkesförråd m3sk/ha	101	71
	Medelbonitet, m3sk/ha, år:	5.3	
	Löpande tillv, m3sk/ha, år:	4.3	

Ägoslag	
Produktiv skogsmark	46.5 ha
Hänsynsmark	2.8 ha
Skogsimpediment	0.4 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	1.3 ha
Övrig mark	1.1 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	52.1 ha

Aldersklass-fördelning	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	14.6	0.0	6.3	0.0	15.8	1.3	1.4	2.9	4.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	31	0	13	0	34	3	3	6	9	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	190	0	2212	228	266	638	1137	0	0	0	0

Åtgärder	Förnygringsavverkning varav			Gallring		Kultur ha	Skogsvård		
	ha	fröträd, ha	m3sk	ha	m3sk		Självf. ha	Röjning ha	Övrigt ha
År 0	7.1	(0.0)	1452	15.8	663	0.0	0.0	4.3	0.0
År 1-3	0.0	(0.0)	0	0.0	0	8.2	0.0	0.0	0.0
År 4-10	0.0	(0.0)	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Värde-beräkning	Nettointäkt avverkningar kr	Avverkad volym m3sk	Övriga kostnader kr	Nuvärde kr
År 0	383 105	2 115	14 973	368 132
År 1-3	0	0	75 194	-71 568
År 4-10	0	0	3 253	-2 731
År 11-20	209 835	1 334	98 585	75 276
efter 20 år	---	---	---	1 212 556
			Summa:	1 581 665

Nuvärde	Glidande diskontering	Procent 1 = 2.50 %	Procent 2 2.60 %	Aldersjustering 100
----------------	-----------------------	--------------------	------------------	---------------------

Ort & Datum

Värderare

Skog:	1 581 665 kr
Medelvärde /ha:	34 034 kr
Medelvärde /m3sk:	339 kr
Skogsimpediment:	4 000 kr
Hänsynsmark:	58 284 kr
Totalt:	1 644 000 kr