

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten
Skellefteå Ragvaldsträsk 38:5

F-2244-24-24



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
2.1.	Värderingsobjekt.....	4
2.2.	Uppdragsgivare	4
2.3.	Syfte	4
2.4.	Värdetidpunkt	4
2.5.	Förutsättningar	4
3.	Värderingsunderlag	4
4.	Beskrivning	5
4.1.	Värderingsobjektet	5
4.2.	Läge och vägbeskrivning	5
4.3.	Areal	5
4.4.	Taxeringsvärden mm	5
4.5.	Pantbrev	5
4.6.	Byggnader/tomtmark	6
4.7.	Skog och skogsmark.....	8
4.8.	Åkermark.....	8
4.9.	Övrig mark	8
5.	Värderingsmetoder	8
5.1.	Ortsprismetod	8
5.2.	Avkastningsmetod	9
6.	Värdering	9
7.	Samlad marknadsvärdebedömning	12

Bilagor

1. Kartutdrag
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Skogstillstånd
4. Huggningsklasser
5. Beståndsdata
6. Beståndskarta
7. Värdeberäkning skog
8. Ortsprismaterial småhus
9. Ortsprismaterial skog och skogsmark

1. Sammanfattning

Norrbryggan AB har av Kronofogdemyndigheten i Luleå fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för fastigheten Skellefteå Ragvaldsträsk 38:5 refererad till nedan som värderingsobjektet.

Värdetidpunkt är december 2024.

Skellefteå Ragvaldsträsk 38:5 taxerad som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120). Objektet återfinns på 12 skiften och enligt mätningar på digitaliserat kartmaterial omfattar den ca 213,5 ha. Av arealen bedöms ca 73,1 ha vara produktiv skogsmark, ca 135,4 ha åkermark, ca 1,6 ha impediment, ca 3,4 ha väg och tomtmark.

Värderingsobjektets skogsmark består av ca 21 % kalmark, 33 % röjningsskog, och 6 % slutavverkningsbar skog (arealmässigt). Den produktiva skogsmarkens genomsnittliga virkesförråd har bedömts till 59 m³sk per ha dvs 4 348 m³sk totalt.

På värderingsobjektet finns två bostadshus, en större maskinhall och en ladugårdsbyggnad samt två större hallar.

Utförda besiktningar är inte av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

MARKNADSVÄRDE

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till:

10 000 000 kronor
Tio Miljoner kronor

2. Uppdragsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Skellefteå Ragvaldsträsk 38:5, se karta bilaga 1.

2.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten i Luleå.

2.3. Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för värderingsobjektet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

2.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december 2024.

2.5. Förutsättningar

Ändamålet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som underlag för exekutiv försäljning.

Norrbyggan AB tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen syftar endast till att ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen. Den innebär exempelvis ingen funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om virkesförråd, behov av skogsvårdsåtgärder, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

3. Värderingsunderlag

- Okulärbesiktning av byggnader och besiktning av skogsmarken utfört av Madeleine Marklund under december 2024.
- Skogsstyrelsens laserdata.
- Ortofoto.
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) och fastighetstaxeringsregistret.
- Ortsprismaterial.
-

Inventeringen av skogen har skett med hjälp av okuläruppskattning med relaskop. Noggrannheten i uppskattat virkesförråd med ovanstående stickprovsmetod bedöms erfarenhetsmässigt ligga inom intervallet $\pm 15\%$ för objektet som helhet, i enstaka bestånd kan större avvikelser förekomma.

Beståndsindelning, ålder, volymer mm är endast uppskattningen och subjektiva bedömningar.

4. Beskrivning

4.1. Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120).

4.2. Läge och vägbeskrivning

Fastigheten ligger i Ragvaldsträsk det är ca 18 km till Skellefteå och 28 km till Burträsk. Där finns skola, hälsocentral, matvarubutik med mera. Läge framgår av kartutdrag, **bilaga 1**.

4.3. Areal

Värderingsobjektets areal (avrundad) fördelad på skilda ägoslag uppgår enligt mätningar på digitaliserat kartmaterial till:

Produktiv skogsmark	73,1 ha
Impediment	1,6 ha
Övrig mark	3,4 ha
Inäga	135,4 ha
Totalt	213,5 ha

4.4. Taxeringsvärden mm

Värderingsobjektet har enligt fastighetsregisterutdraget ett taxeringsvärde (taxeringsår 2023) om totalt 3 348 000 kr.

Fördelningen framgår nedan:

Bostadsbyggnad	1 663 000 kr
Tomtmark	377 000 kr
Ekonomibyggnad	750 000 kr
Skogsmark	1 873 000 kr
Impediment	0 kr
Åkermark	2 932 000 kr
Summa taxeringsvärde	7 595 000 kr

Försäkring: Ingen uppgift

Värderingsobjektet belastas av flera servitut. Servituten rör väg, vatten och avlopp, se bilaga 1.

Värderingsobjektet har andel i Skellefteå Ragvaldsträsk GA:6 som är väg, inga uppgifter om förvaltning

Värderingsobjektet har andel i Skellefteå Ragvaldsträsk S:6,8,10,13,17,18,20,21,22,24,26,32,35,36. Det är vägar, vatten, dike och övrig mark. S:6, S:13, S:21, S:24, S:26, S:32, S:35, S:36 förvaltas av samfällighetsförening, inga uppgifter om företrädare. De andra finns det inga uppgifter om förvaltning.

Det finns nyttjanderätter för område inskrivna. Dessa akter har beställt men inte kommit in vid värderingens tidpunkt. Värderingen förutsätter att inskrivningarna inte är en belastning ekonomiskt för fastigheten

4.5. Pantbrev

Totalt 5 st. inteckningar om totalt 8 875 000 kr.

4.6. Byggnader/tomtmark

Inom fastigheten finns två fristående bostadshus, 120 kvm BOA, 80 kvm BIA , byggår 1977. 95 kvm BOA, 10 kvm BIA, byggår 1935 enligt taxeringen.

Bostadshus vid ladugården: Bygg år 1935 – renoverat.

Rödmålad träpanel, plåttak. 1,5 plan med liten källare med grovingång.

Hall: Laminatgolv, ljusgrå målad träpanel på vägg och vit träpanel i tak.

Murad vit öppenspis – eldnings funktion okänd.

Badrum: Våtrumsgolv, vit våtrumsvägg, duschhörna med glasvägg.

Kök: samma laminatgolv in i kök, vit kakelvägg helavägen upp vid diskbänk o spis, vitt träpaneltak. Samma ljusgrå vägg som i hallen, vita skåpfronter.

Micro och varmluftsgn, induktionshäll, diskmaskin, kyl och frys från IKEA, rostfri diskho, ljus bänkskiva.

Trätrapp upp, vitmålad och den ljusgrå färgen på vägg hela vägen upp med en träpanelsboasering.

Laminatgolv, vitt träpaneltak och den ljusgrå färgen på vägg.

Sovrum 1 direkt till höger med laminatgolv, vitt tak och ljusgrå vägg, vindsgarderob.

Rakt fram en påbörjad ombyggnation, riven vägg och isolering framme.

Liten toa med ingång från hallen, gråmålad våtrumsmatta, gråmålad träpanel och vitmålad träpanel i tak.

Liten hall som öppnar upp mot två sovrum till vänster och ett tredje sovrum till höger.

Vitmålat trägolv, rosa vägg och vit träpanel i tak- fingermålningar på väggen av kreativ liten. Det andra har grå vägg och o båda saknas golvlister, taklister mm. Tredje sovrummet har ljusgråvägg och vitt träpaneltak samt en liten klädkammare.

Källare: Grovingång utifrån – direkt till tvättstugan med tvättmaskin och torktumlare, märket Bosch.

Nibe jordvärmepump ev trasig – delvis isärskruvad, det står en gammal urkopplad panna här också. Osäkra uppgifter angående uppvärmningssystem.

Äldre hus på gården: Lösvirkeshus med rödmålad träpanel, tegeltak.

Ytterdörren går ej stänga. Trägolv. Plastmatta på trägolv, delvis sönderrivet.

Sönder även på vägg som om det är undersökt vad som är bakom inför en ev upprustning av en enkel stuga. Flagnande färg från tak. Kammaren innanför köksdelen har ett stort frysrum – det måste vara byggt på plats för det går inte att få ut!

Garage: Rödmålad träpanel, plåttak. Smörjgrop och gjuten platta.

Ladugården:

Det är väldigt slitet och mycket skit kvar i utgödslingen, ligghallen och i gångarna. Taket i den nyare delen har två stora hål i innertaket. Det är där silons rör kommit in. De två silosarna ska ha mycket foder kvar i sig på grund av att något havererat.

Det finns kontorsutrymmen, dusch och toa – som är ur bruk. Omklädningsrum.

Delen närmast huset har ett stall i källaren – där kommer även inkommande vatten – stor risk för kyla och att det fryser i nuläget.

Maskinhall: 4,5 m i takhöjd, två stora portar med vickdörrar. Gjuten platta. Plåtklädda innerväggar och tak. Liten del längst in byggt med byggskivor till förråd. Röd träpanel och plåttak.

Hallar:

Gjuten platta och plats för jordbruksredskap. Möjlighet att ha genomkörning med traktor.

Spånförråd.

Hall med brädfodrad insida och enklare stallinredning av trä, gjuten platta.
11 m x 12 m = 130 kvm

Två silos.

Bostadshus – uthyr:

Hall: mörkt laminatgolv, vit vägg, vit träpanel i tak.

Kök till vänster – med samma tak och golv, vita skåpluckor. Electrolux kyl och frys, Cylinda spis med keramikhäll, diskmaskin Electrolux, rostfri diskho och träfärgad bänkskiva, vitt kakel bakom diskbänk och spis.

Vardagsrum med samma golv och tak som kök och hall, vit vägg. Balkongdörr ut till balkong.

Badrum: Svart våtrumsgolv, våtrumsvägg med bild av vatten i grå toner, badkar och duschkörna med vikkvägg, paxfläkt.

Sovrum 1 fasta garderober efter väggen, vit träpanel i tak, ljust laminatgolv.

Sovrum 2 Ljusrosa vägg, samma typ av tak som i resten av huset. Ljust laminatgolv.

Källare: ut mot tomten är det i markplan.

Vit öppen trapp ner till gillestuga. Äldre brunt laminatgolv, vit vägg och träpanel i tak. Murad öppenspis, vitt tegel – ej använd.

Sovrum 3: ljust laminatgolv, vit målad träpanel i tak, vit vägg.

Pannrum med en Albin panna från 1976. Ej i bruk. Nibe värmepump-Jordvärme

Rum - ljust laminatgolv, mörkgrå vägg med struktur, vit målad träpanel i tak.

Sovrum 3 ljust laminatgolv, vit vägg och vitt tak.

Tvättstuga med blå våtrumsmatta, ljusblå vägg, träpanel i tak, balkongdörr ut mot baksidan. Tvättmaskin och torktumlare Electrolux. Bänkskiva över tvätt och tork, rostfri ho med förvaring bredvid så bra med arbetsyta, fast garderob.

Liten toalett med mörkgrått våtrumsgolv, vit vägg.

Rum med en bastu som ej är i bruk, betonggolv och synlig murad vägg. Förrådsrum.

Garage: Rödmålad träpanel och plåttak, gjuten platta. Plats för en bil och förråd på sidan, litet isolerat förråd längst in.

De båda bostadshusen på fastigheten delar vatten och avlopp – taxeringen säger att ett hus har kommunalt vatten men det stämmer kanske inte. Avloppet har haft problem med avrinningen.

4.7. Skog och skogsmark

Värderingsobjektets skogsmark består av ca 21 % kalmark, 33 % röjningsskog, och 6 % slutavverkningsbar skog (arealmässigt). Den produktiva skogsmarkens genomsnittliga virkesförråd har bedömts till 59 m³sk per ha dvs 4 348 m³sk totalt.

Medelboniteten har sammantaget bedömts till ca 4,6 m³sk per ha och år.

Drivningsförhållandena har generellt sett bedömts som normala för området.

En mer detaljerad beskrivning av skogens sammansättning (ålders- och huggningsklasser mm.) återfinns i **bilaga 3** och **bilaga 4**.

Beståndsdata och beståndskarta finns i **bilaga 5** respektive **bilaga 6**.

4.8. Åkermark

Ca 135,4 ha har kategoriserats som åkermark. Inga uppgifter om vem som brukar marken.

4.9. Övrig mark

Ca 3,4 ha har kategoriserats som övrig mark. Den utgörs av hävdad tomtmark, gårdsplan, väg och vägområde.

5. Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, d.v.s. värderingsobjektets olika delar har värderats var för sig, varefter erhållna delvärden har summerats till ett totalvärde för objektet. Hela objektet har även värderats med hjälp av en ortsprismetod.

Slutligen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en samlad bedömning av metodernas resultat.

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

5.1. Ortsprismetod

Detta är en analysmetod där värderingsobjektet eller del av (hel fastighet, jordbruksmark, skogsmark etc.) jämförs med sålda fastigheter med samma verksamhetsinriktning och inom ett likvärdigt marknadsområde. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens mellan materialet och värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/hektar, kr/m³sk och/eller K/T-tal. K/T-tal står för köpeskillingar/taxeringsvärden vid en viss allmän fastighetstaxering. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Metodens begränsning är att det kan saknas tillräckligt antal jämförbara köp.

5.2. 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 förräntningskrav kan metoden användas för att bedöma objektets marknadsvärde. Objektets restvärde vad gäller skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer.

6. Värdering

BOSTADSHUS OCH TOMTMARK

Ortsprismetoden

Uthyrningsbostaden

En analys av ortsprismaterialet, se **bilaga 8**, visar att köpeskillingskoefficienten (pris/taxeringsvärde) vid värdetidpunkten är ca 1,9 för likvärdiga objekt i områden med liknande karaktär som den objektet befinner sig i. D.v.s. att man i genomsnitt betalar 1,9 x taxeringsvärdet vid värdetidpunkten.

Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten för det uthyrda huset på ca 2 500 000 kr (1 307 000 * 1,9). Bostadshus på lantbruk har lägre värde än fristående småhus (de hus som finns i ortsprismaterialet). Värderingsobjektet bedöms som något sämre än försäljningarna i ortsprismaterialet med liknande läge.

Med beaktande av husets läge i området, underhållsskick, standard bedöms marknadsvärdet vara 2 000 000 kr för det uthyrda huset

Bostadshuset som ligger på andra sidan ladugården och är helt separat från den uthyrda huset. Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten för det bostadshuset på ca 1 400 000 kr (733 000 * 1,9). Bostadshus på lantbruk har lägre värde än fristående småhus (de hus som finns i ortsprismaterialet). Värderingsobjektet bedöms som något sämre än försäljningarna i ortsprismaterialet med liknande läge.

Med beaktande av husets läge i området, underhållsskick, standard bedöms marknadsvärdet vara 1 000 000 kr för det uthyrda huset

Småhusenhetens delvärde har bedömts till **3 000 000 kronor**.

JORDBRUKSBYGGNADER OCH ÖVRIGA BYGGNADER

Byggnader är av äldre karaktär och allmänvanliga på orten. Jordbruket är nedlagd. Maskinhallen är byggnaden med största värde och nytta för fastigheten.

Värdet av alla ekonomibyggnader tillsammans bedöms till **1 000 000 kr**.

ÅKERMARK

Ca 135,4 ha har klassats som åkermark. Enligt fastighets taxeringsuppgifter har åkermark ett taxeringsvärde på 2 932 000 kr för 142 ha dvs ca 21 000 kr/ha i taxeringsvärde. Det skulle innebära ett marknadsvärde på ca **3 700 000 kr**.

Observera att EU stöd inte följer med vid en fastighetsöverlåtelse.

SKOG OCH SKOGSMARK

Avkastningsmetoden/Beståndsmetoden

Ett avkastningsvärde av fastighetens skog och skogsmark har beräknats enligt en avkastnings metod (Beståndsmetoden). Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar (prognostal) och förräntningskrav (vald diskonteringsprocent) har metoden använts för att erhålla ett avkastningsvärde. Till grund för värderingen har ortofoto och skogliga beståndsuppgifter från fältinventeringen nyttjats. Kalkylen bedöms, i värdehänseende, spegla marknadens syn.

Virkesprislista

Sveaskog virkesprislista för området, inklusive premier och transportavdrag, har nyttjats.

Kostnader

Avverknings- och terrängtransportkostnader är baserade på skogsbolagens och skogsägarföreningarnas bortsättningsmallar. Övriga kostnader är baserade på riktlinjer från Lantmäteriverket (LMV: s "Skogsbrukets kostnader våren 2018, norra, mellersta och södra Sverige").

Diskontering

En glidande diskonteringssats från 2,7 % för den yngsta skogen till 3,0 % för den äldsta skogen har använts i kombination med en åldersjustering. Den lägre procentsatsen har använts för 0-årig skog och den högre procentsatsen för skog i slutet av den beräknade omloppstiden. Mellan de två procentsatserna råder ett linjärt förhållande. Med hjälp av åldersjusteringen kan linjens lutning ändras.

Ransonering

Värderingsobjektet omfattas inte av ransoneringsbestämmelser enligt § 11 i SVL.

Vid framtida brukande av skogen har normalt hänsynstagande förutsatts, vilket bedöms spegla en tänkt köparens agerande. I avkastningskalkylen har naturprocent (% av volym vid föryngringsavverkning) satts till 2 %.

För värdeberäkning, se **bilaga 7**.

Avkastningsvärdet för den produktiva skogsmarken uppgår med ovanstående förutsättningar till ca **3 135 000 kr**, vilket motsvarar ca **43 000 kr/ha** skogsmark eller **721 kr/m³sk**. Värdet av jakt ingår inte i detta värde.

Jaktvärde

Jaktens värde har beräknats utifrån en bedömd regional arrendeprisnivå med hänsyn taget till fällavgifter samt värdet av upplåtelser av rätt att jaga i området. Jaktvärdet har uppskattats till ca 20 kr/ha och år i detta område och för "normalstora" fastigheter. Nuvärdet efter 4 % diskontering blir då ca 500 kr/ha för all framtid. För små områden torde jakträttens betydelse öka. Detta gäller dock till en nedre gräns. Områden om ca 10 ha har ett visst värde i och

med att de ger en "inträdesbiljett" till jakt. För värderingsobjektet uppskattas "inträdesbiljettens" värde till ca 10 000 kr. Utöver det tillkommer hektarpriset för den del som överstiger 10 ha. För värderingsobjektet motsvarar det ett jaktvärde om ca **110 000 kr**.

Ortsprismetoden för skogsmarken

Bedömning av skog/skogsmarkens marknadsvärde enligt ortsprismetoden har skett genom analys av försäljningar av skogsdominerade lantbruksfastigheter sålda 2021-06 och senare. En analys av ortsprismaterialet, se bilaga 9, visar att medelpriset pekar även mot ca 600 kr/m³sk för obebyggda lantbruksenheter. Ortsprismaterialet bifogas, **bilaga 9**.

Ortsprisjämförelsen kan göras för flera normeringsmått. Det vanligaste är kr/m³sk, kr/ha och köpeskillingskoefficient. Nyckeltalet ovan ger överfört på värderingsobjektet följande marknadsvärde enligt ortsprismetoden:

kr/m³sk: $4348 \cdot 600 = 2\,608\,800$ kr

Värderingsobjektet har lägre medel virkesförråd och lägre andel slutavverkningsbar skog, lägre andel tall och högre bonitet. Värderingsobjektet bedöms som likvärdigt medel i ortsprismaterialet.

Marknadsvärde för skogsmarken bedöms till **2 600 000 kr**.

Avvägning mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden

I normala fall läggs ungefär lika stor vikt vid de båda metodernas resultat. Beståndsmetoden beaktar på ett bra sätt de specifika skogliga förhållandena på värderingsobjektet medan ortsprismetoden ger en direkt indikation om marknadsvärdenivån. I detta fall ger avkastningsmetoden ett totalvärde för skogsmarken på avrundat 3 200 000 kr och ortsprismetoden ett totalvärde på 2 600 000 kr. Virkespriserna har ökat dramatiskt senaste halvåret och det har ännu inte visats på fastighetspriserna. Sammantaget är bedömningen att marknadsvärdet för skogsmarken ligger mitt emellan båda metodernas resultat.

Marknadsvärde skog och skogsmark

Med stöd av ovanstående bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till avrundat **2 900 000 kronor** inkl. jaktvärde om det hade varit en självständig enhet. Det bedömda marknadsvärdet motsvarar c a 670 kr/m³sk.

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan redovisas en sammanställning av ovanstående marknadsrelaterade delvärden.

Bostadshusen	3 000 000	Kr
Åkermark	3 700 000	Kr
Ekonomibyggnader	1 000 000	kr
Skog och skogsmark inkl. jakt	2 900 000	kr
Summa	10 600 000	kr

7. Samlad marknadsvärdebedömning

SAMMANFATTNING

Vid försäljning av objekt av detta slag "värderar" marknaden de ingående delarna olika mycket. Marknadsvärdets för hela fastigheten kan inte erhållas genom en enkel summering av delvärden. En trolig köpare är troligtvis inte intresserad av de olika ingående delarna lika mycket. Tendens till för höga summeringsvärden vid strikt summering av delvärden har beaktats.

MARKNADSVÄRDE

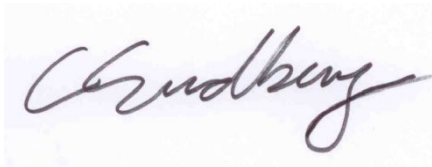
Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet på värderingsobjektet till:

10 000 000 kronor
Tio Miljoner kronor

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

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

Luleå 2024-12-12



Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

NORRBRYGGAN AB
Kyrkbacksvägen 8, 791 33 Falun
Org.nr: 556796-5131







Fastighet

Beteckning

Skellefteå

Ragvaldsträsk 38:5

Nyckel:

240204739

Distrikt

Skellefteå

Landsdistrikt

Socken: Skellefteå

UUID:

a52e6308-deb0-ee99-e040-ed8f664475b6

Län- och kommunkod

2482

Distriktskod

323021

Senaste ändringen i allmänna delen

2021-05-20

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-09-10

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-11-12

Adress

Adress

Ragvaldsträsk 350, 354-356

931 95 Skellefteå

Läge, karta

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

7178538.6

778092.0

2

7179573.6

777934.5

3

7180272.0

777583.0

4

7177028.1

779769.6

5

7176684.8

780087.0

6

7181879.5

778126.7

7

7181284.6

777819.0

8

7181073.0

778408.9

10

7181105.2

778155.5

11

7181384.8

778473.0

12

7183060.9

777599.0

13

7182949.2

777572.5

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

213 6379 kvm

213 6379 kvm

1

80 5410 kvm

80 5410 kvm

2

8 5200 kvm

8 5200 kvm

3

64 3500 kvm

64 3500 kvm

4

8 9700 kvm

8 9700 kvm

5	9 3300 kvm	9 3300 kvm		
6	9 8882 kvm	9 8882 kvm		
7	2 9429 kvm	2 9429 kvm		
8	9 9110 kvm	9 9110 kvm		
10	6 5388 kvm	6 5388 kvm		
11	6 0780 kvm	6 0780 kvm		
12	6 1800 kvm	6 1800 kvm		
13	3 200 kvm	3 200 kvm		
		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/1	2011-07-19	11/13451
Köp (även transportköp): 2011-06-22 Köpeskilling: 7.500.000 SEK, avser hela fastigheten.				
Anteckningar				
Innehåll			Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-05, 155 616 sek jämte ränta och kostnader (01-634715-24)			2024-09-09	D-2024-00290941:1
Anmärkningar:				
Avser inteckning 11/15700				
Avser inteckning 11/15701				
Avser inteckning 11/15702				
Avser inteckning 11/15703				
Avser inteckning 13/10740				
Utmätning 2024-09-05, 150 934 sek jämte ränta och kostnader (01-421252-24)			2024-09-09	D-2024-00290956:1
Anmärkningar:				
Avser inteckning 11/15700				
Avser inteckning 11/15701				
Avser inteckning 11/15702				
Avser inteckning 11/15703				
Avser inteckning 13/10740				
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 5				
Totalt belopp: 8.875.000 SEK				
Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3		2.610.000 SEK	2011-08-24	11/15700
4		1.000.000 SEK	2011-08-24	11/15701
5		2.937.500 SEK	2011-08-24	11/15702
6		1.682.500 SEK	2011-08-24	11/15703
7		645.000 SEK	2013-05-31	13/10740
Inskrivningar				
Nr	Inskrivningar		Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt markområde		1988-08-24	88/10271

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 93/5654			
2	Nyttjanderätt område	1995-12-12	95/12564
8	Avtalsservitut ledning	2006-02-13	06/3181
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 13/12766			
9	Avtalsservitut signalledning	2007-11-29	07/27126
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 13/12767 Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 09/22368			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
---------	------------------	---------------	----------------------

Se beskrivning

Last

Avtalsservitut

2482IM-06/3181.1

Beskrivning: Ledning

Se beskrivning

Last

Avtalsservitut

2482IM-07/27126.1

Beskrivning: Signalledning

Väg

Last

Officialservitut

24-SKJ-1230.1

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att använda befintlig väg för utfart.

Vattenledning

Last

Officialservitut

2482K-29/97.1

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya en vattenledning

Avloppsledning

Last

Officialservitut

2482K-29/97.2

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya en avloppsledning

Vattenledning

Last

Officialservitut

2482K-29/97.3

Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering

Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya en vattenledning

Avloppsledning

Last

Officialservitut

2482K-29/97.4

Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering

Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya en avloppsledning

Vattentäkt

Last

Officialservitut

2482K-29/97.5

Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering

Beskrivning: Rätt att ta vatten ur brunnen b

Vattenledning

Last

Officialservitut

2482-88/33.3

Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya befintlig vattenledning med ungefärlig sträckning a.

Vattenledning

Last

Officialservitut

2482-88/120.1

Område

Last

Officialservitut

2482-93/75.1

Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering

Väg

Förmån

Officialservitut

2482K-127/99.1

Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering

Beskrivning: Rätt att för utfart använda område b till 8 meters bredd

Väg

Last

Officialservitut

2482K-127/99.2

Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Beskrivning: Rätt att för utfart använda område c till 8 meters bredd			
Starkström	Last	Ledningsrätt	2482K-67/01.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Starkström	Last	Ledningsrätt	2482-95/124.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Anmärkning:			
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, bebyggd (120)			
722962-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
7.595.000 SEK			
Andel			
1/1			
Juridisk form			
Fysisk person			
Ägandetyyp			
Lagfart eller Tomträtt			
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Skellefteå Ragvaldsträsk GA:6			
Samfälligheter			
Skellefteå Ragvaldsträsk S:6, S:8, S:10, S:13, S:17, S:18, S:20-22, S:24-26, S:32, S:35, S:36			
Skattetal			
Skattetal	Skattetyyp		
511/3840	Mantal		
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		2011-06-09	2482K-71/11
Fastighetsbestämning		2012-11-02	2482K-71/11
Fastighetsreglering		2013-02-26	2482K-172/12
Fastighetsreglering		2013-06-25	2482K-173/12
Fastighetsreglering		2014-06-18	2482K-104/13
Fastighetsreglering		2015-04-30	2482K-54/15
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering		2017-06-22	2482K-2017/62
Inställd åtgärd eller förrättning		2018-02-20	2482K-2018/14
Avskild mark			
Skellefteå Ragvaldsträsk 38:6			

Ursprung

Skellefteå Ragvaldsträsk 38:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Skellefteå

Telefon: 0771-63 63 63

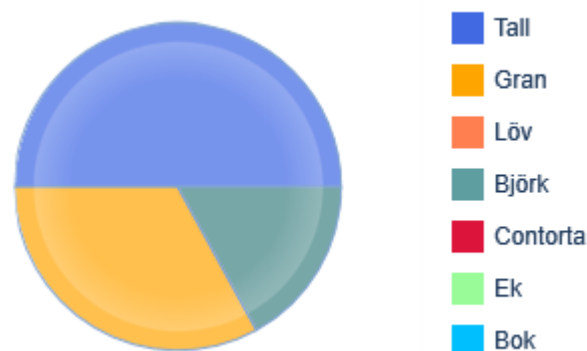
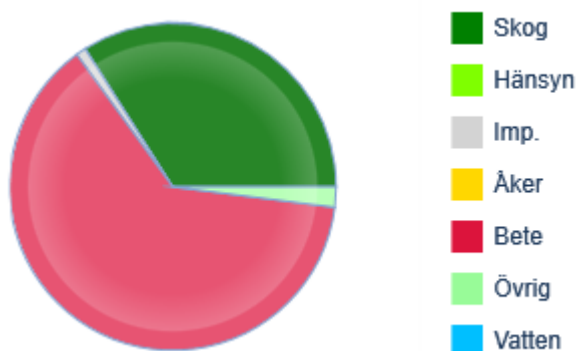
Källa: Lantmäteriet

Län: Västerbottens län
Församling:Kommun: Skellefteå
Fältarbete:**Arealfördelning**

	ha	%
Produktiv skogsmark	73,1	34
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	1,6	1
Åkermark	0,0	0
Betesmark	135,4	63
Övrig mark	3,4	2
Vatten	0,0	0
Total areal	213,5	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	2 163	50
Gran	1 424	33
Löv	0	0
Björk	761	17
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	4 348	
Förråd per ha	59	

**Bonitet och löpande tillväxt**

Medelbonitet:	4,6 m3sk per ha
Tillväxt per år:	2,7 m3sk
Ideal prod.förmåga:	335,3 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	1 036 m3sk
Gallring	289 m3sk
Totalt	1 325 m3sk

Medeltransportavstånd

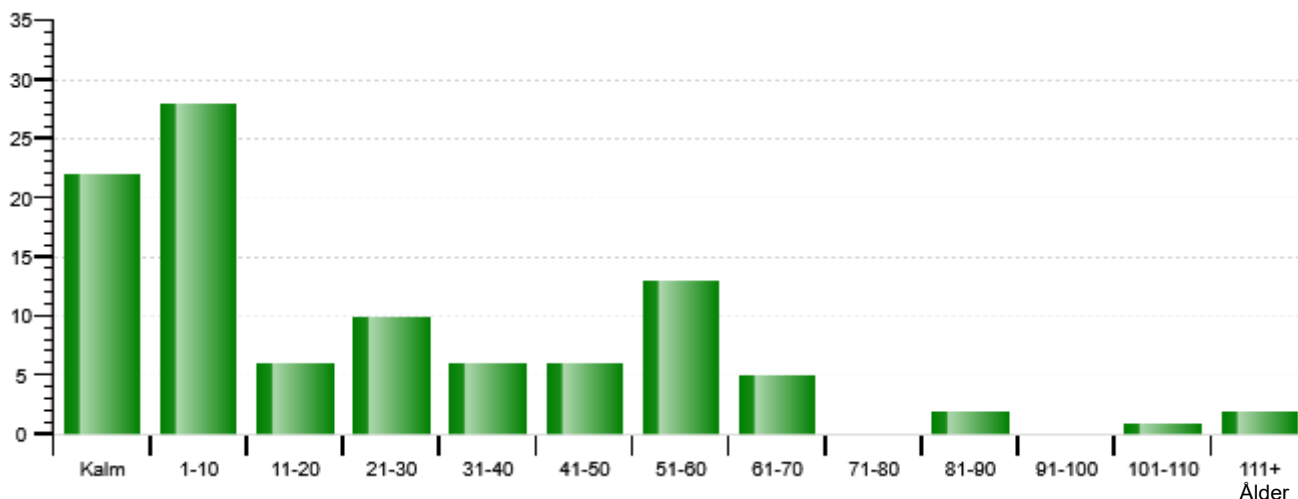
Slutavverkning:	300 m
Gallring:	300 m
Medel:	300 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	173 m3sk
Gallring	48 m3sk
Medel ttrp.avst	300 m

Ålderklassfördelning

Areal %



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Ragvaldsträsk 38:5
Församling:
Kommun: Skellefteå
Län: Västerbottens län
Värderare: Caroline Sundberg Pouchard
Fältarbete:
Värderingstidpunkt: 2024-12

ÄGOSLAG	
Produktiv skogsmark	73.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	1.6 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	135.4 ha
Övrig mark	3.4 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	213.5 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2163	50	2569	60
Gran	1424	33	1099	26
Löv	0	0	0	0
Björk	761	17	634	14
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	4348		4302	
Virkesförråd m3sk/ha	59		59	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.6
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 2.7

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.	15.8	22	4.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	20.4	28	4.8	52	3	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	4.3	6	4.7	87	20	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	7.5	10	4.4	512	68	0.0	0	64	1.0	112	0
31-40	4.3	6	4.4	458	107	0.0	0	10	1.6	187	0
41-50	4.4	6	4.6	536	122	0.0	0	77	0.0	0	0
51-60	9.3	13	4.4	1484	160	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	3.8	5	4.0	685	180	0.0	0	138	2.0	392	0
71-80	0.3	0	5.1	91	303	0.3	63	0	0.0	0	0
81-90	1.2	2	4.1	288	240	1.2	282	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.5	1	2.7	35	70	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	1.3	2	3.0	120	92	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	73.1	100	---	4348	--	1.5	345	289	4.6	691	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 1.6 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Ragvaldsträsk 38:5
Församling:
Kommun: Skellefteå
Län: Västerbottens län
Värderare: Caroline Sundberg Pouchard
Fältarbete:
Värderingstidpunkt: 2024-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 73.1 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 1.6 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 135.4 ha
Övrig mark 3.4 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 213.5 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2163	50	2569	60
Gran	1424	33	1099	26
Löv	0	0	0	0
Björk	761	17	634	14
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	4348		4302	
Virkesförråd m3sk/ha	59		59	
Medelbonitet, m3sk/ha, år:	4.6			
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	2.7			

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk
K1	13.3	18	4.9	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	13.3	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	2.5	3	4.7	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	0.9	1	5.6	0 0	0	0.0	0.9	0	0.0	0.0	0.6
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	26.8	37	4.7	278 10	0	0.0	26.1	0	0.0	0.0	1.8
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	22.2	30	4.5	3018 136	289	5.6	0.0	504	3.0	3.0	5.2
G2	2.5	3	3.6	310 124	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	4.2
S1	2.8	4	4.4	496 177	282	1.2	0.0	187	1.6	2.8	5.4
S2	1.2	2	3.8	195 163	63	0.3	0.0	0	0.0	0.3	3.5
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	0.9	1	2.4	51 57	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	1.6
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	73.1	100	---	4348 --	634	7.1	27.0	691	4.6	19.4	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 1.6 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

Ragvaldsträsk 38:5

Sida: 1
Datum: 2024-12-12
Körningsnr: 24-4-0016/00

FIGUR		MARK					BESTÅND					TRÄD					AVVERKNING					SKOGSV.										
Kart	Ski-ftes	R	Av-del-ning	R	O	Areal	A	Ä /	Hkl	S	Terräng	SI	Ung-skog	A	Volym	Tidp	Träd-slag	Dgv	St-yr-ka	Ti %	D	Kvalitet				Tim-mer	Hugg-nings	Nat-ur	Skogsvård	A		
Nr	Nr	r	Nr	r	t	ha	l	l	k	t	st	just		r	/ha	tot	d	An-del				1	2	3	4	pris	kost-nads-	%	T	Ä	K	n
																									just							
000	0001	0	0001	0	1	0,30	67	PG	G1		3	T16		46	50	10	T G B	25 50 25	20 20 20													1424
000	0001	0	0001	0	2	0,30	33	55																								1424
000	0001	0	0002	0	1	6,20	98	42																								1424
000	0001	0	0002	0	2	6,20	2	55																								1424
000	0002	0	0003	0	0	7,90	42																									1424
000	0002	0	0004	0	0	1,00	PG	R2		3		G22	111	20			B	100										0	3		1424	
000	0002	0	0005	0	0	1,00	PG	K2		3		T23					T G B	85 5 10														1424
000	0003	0	0006	0	0	2,90	42																									1424
000	0004	0	0007	0	1	10,50	99	42																								1424
000	0004	0	0007	0	2	10,50	1	55																								1424
000	0004	0	0008	0	0	1,10	PG	K2		3		G20					G	100														1424
000	0004	0	0009	0	0	1,10	PG	G1		3		T21		60	230	253	T G B	40 25 35	28 28 28													1424
000	0005	0	0010	0	0	0,50	PG	G1		3		T21		50	160	80	0 T G	35 65	17 17	25 25												1424
000	0005	0	0011	0	0	0,60	PG	R2		3		T21	111	15			T B	70 30										0	3		1424	

[illegible]

FIGUR		MARK								BESTÅND					TRÄD				AVVERKNING					SKOGSV.								
Kart	Ski-ftes	R	Av-del-ning	R	O	Areal	A	Ä /	Hkl	S	Terräng	SI	Ung-skog	A	Volym	Tidp	Träd-slag	Dgv	St-yr-ka	Ti %	D	Kvalitet				Tim-mer	Hugg-nings	Nat-ur	Skogsvård			A
Nr	Nr	r	Nr	r	t	ha	l	l	k	t	st	just		r	/ha	tot	d	del				1	2	3	4	pris	kost-nads-	%	T	Ä	K	n
																									just							
000	0007	0	0023	0	0	0,50	PG	R2		3		T21	111	20			T G B	15 15 70											0	3		1424
000	0007	0	0024	0	0	0,30	PG	G1		3		B17		30	60	18	T B	5 95	16 16									30 30				1424
000	0008	0	0025	0	0	1,20	PG	G1		3		T20		60	130	156	T G	65 35	19 19													1424
000	0008	0	0026	0	0	3,90	PG	G1		3		T20		60	130	507	T G	90 10	21 21													1424
000	0008	0	0027	0	0	0,40	PG	S3		3		T14		116	40	16	25	T	100	19	100							30				1424
000	0008	0	0028	0	0	1,20	PG	G1		3		T20		60	125	150	T G B	60 30 10	18 18 18													1424
000	0008	0	0029	0	0	4,80	PG	R2		3		T21	111	5			T	100											0	3		1424
000	0008	0	0030	0	0	1,80	PG	G2		3		T18		70	125	225	T G B	40 40 20	17 17 17													1424
000	0008	0	0031	0	0	1,90	PG	G1		3		T21		60	220	418	T G	70 30	21 21													1424
000	0008	0	0032	0	0	2,00	PG	R2		3		T20	111	30			T G B	80 10 10											0	3		1424
000	0008	0	0033	0	0	1,50	PG	R2		3		T21	111	15			T G B	25 10 65											0	3		1424

[illegible]

FIGUR		MARK								BESTÅND					TRÄD				AVVERKNING					SKOGSV.								
Kart	Ski- fles	R e s n	Av- del- ning	R e r s d n	O n	Areal	A n d e s l	Ä / g M o å l	Hkl	S k i k	Terräng transp. Kost- nads- Av	SI	Ung- skog korr	A l d e r	Volym	Tidp för avv	Träd- slag K o An-	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet				Tim- mer pris jus t	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård			A n m
Nr	Nr	r	Nr	r	t	ha	i	l	k	t	st	just		r	/ha	tot	d	del					1	2	3	4			p	t	s	m
000	0008	0	0046	0	0	1,40	PG	G1			3		T21		46	107	150	T G	90 10	15 15												1424
000	0008	0	0047	0	0	0,70	PG	G1			3		T22		30	100	70	G B	10 90	11 11												1424
000	0008	0	0048	0	0	0,40	PG	G1			3		T20		40	90	36	0 T G	40 60	12 12	30 30											1424
000	0008	0	0049	0	0	0,70	PG	G2			3		G20		40	120	84	T G B	20 40 40	15 15 15												1424
000	0008	0	0050	0	1	1,10	91 PG	R2			3		G20	111	30			G B	30 70										0	3		1424
000	0008	0	0050	0	2	1,10	9	55																								1424
000	0008	0	0051	0	0	0,50	PG	S3			3		T16		110	70	35	25 T	100	18								30				1424
000	0008	0	0052	0	0	1,20	PG	G1			3		G20		40	70	84	T G B	5 80 15	15 15 15												1424
000	0008	0	0053	0	0	2,40	PG	R2			3		T21	111	10			T G B	40 5 55										0	3		1424
000	0008	0	0054	0	0	0,90	PG	R1			3		G24	111	5			T G B	30 30 40										0	3		1424
000	0008	0	0055	0	0	0,70	NS	R2			3		T21	111	20			T G B	35 5 60									30 30 30				1424

[illegible]

SKOGSKARTA

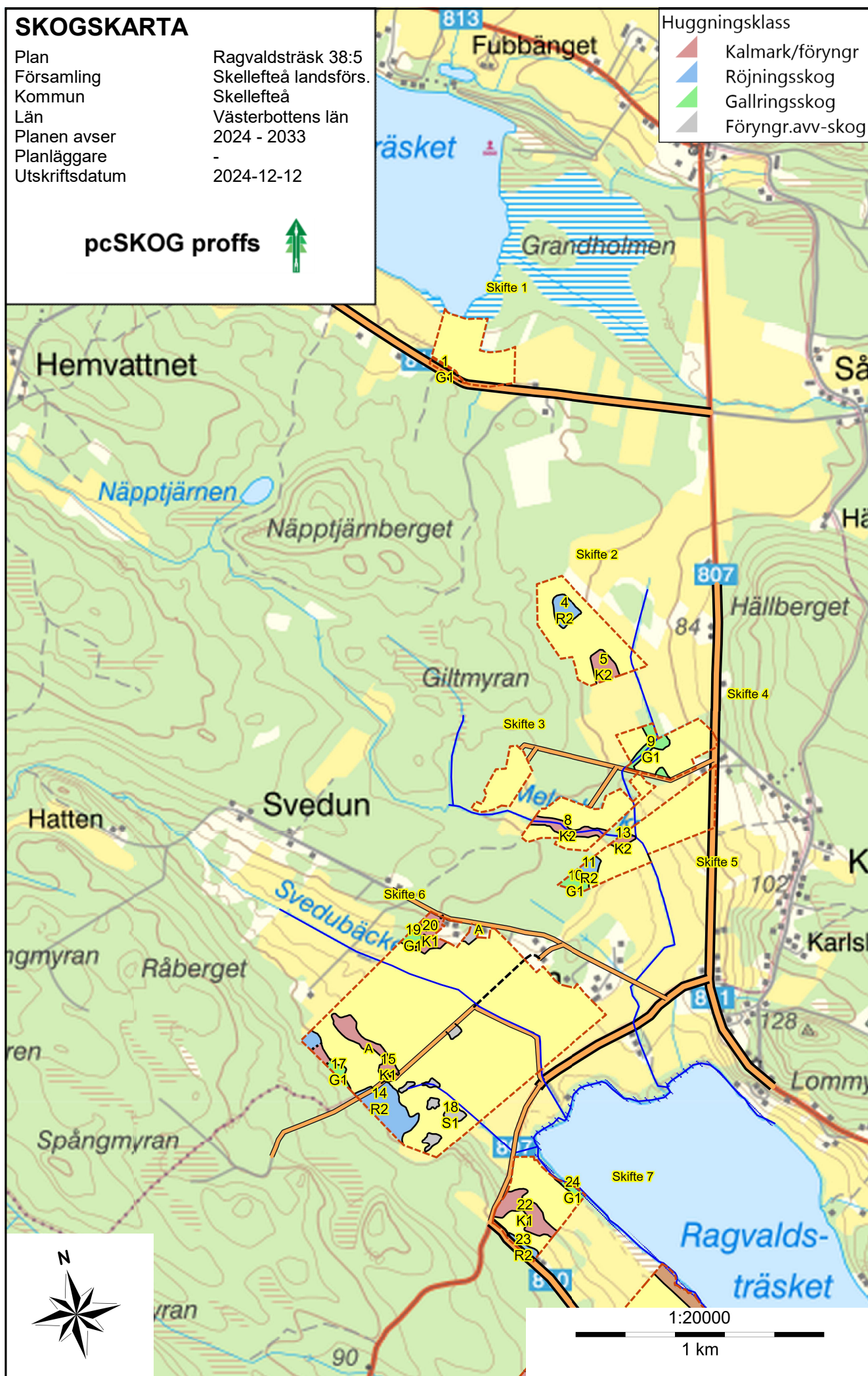
Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

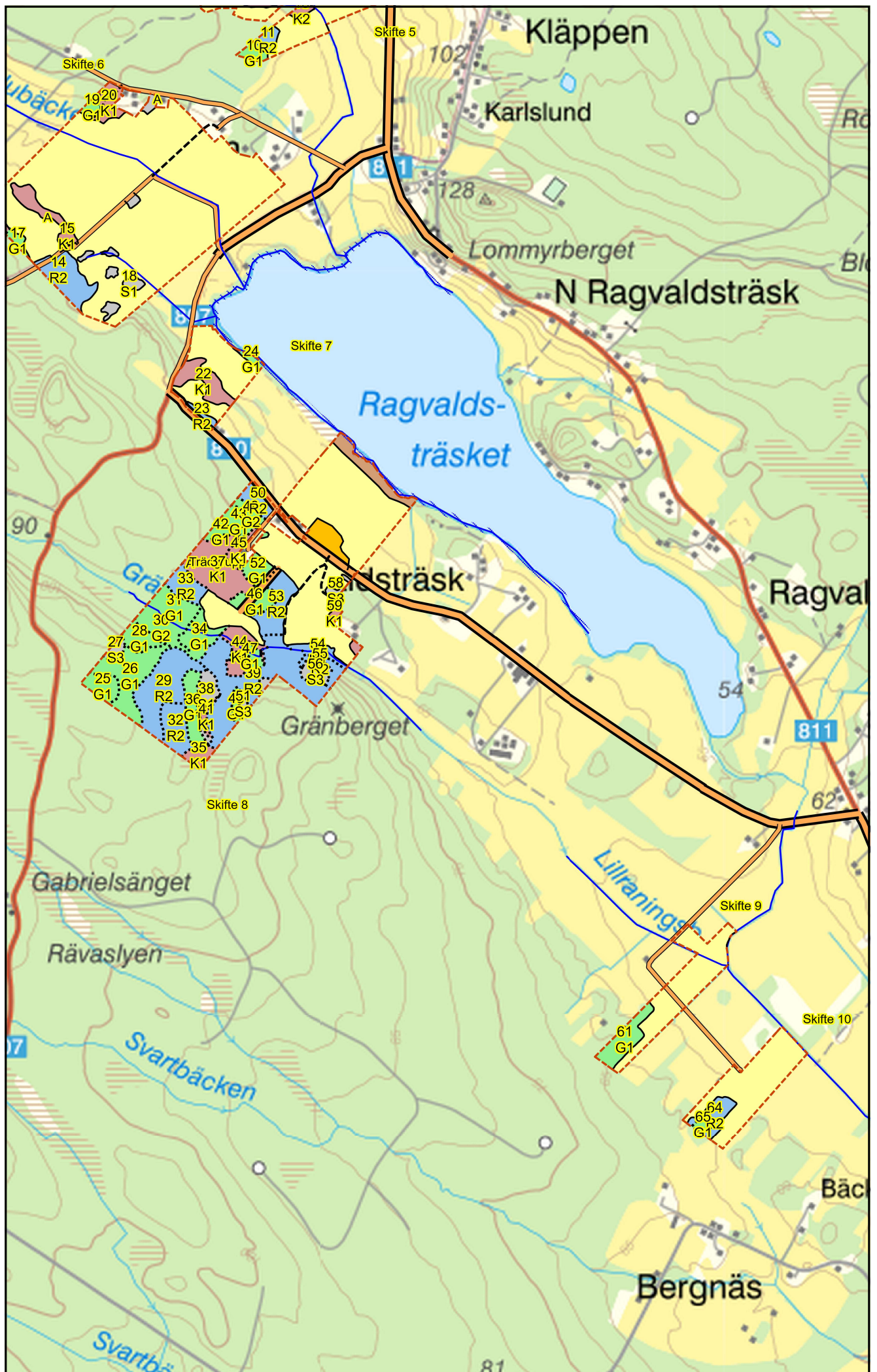
Ragvaldsträsk 38:5
Skellefteå landsförs.
Skellefteå
Västerbottens län
2024 - 2033
-
2024-12-12

pcSKOG proffs

**Huggningsklass**

- Kalmark/föryngr
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngr.avv-skog





Församling:

Kommun: Skellefteå
Län: Västerbottens län

Värderare: Caroline Sundberg Pouchard
Fältarbete:
Värderingstidpunkt: 2024-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	73.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	1.6 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	135.4 ha
Övrig mark	3.4 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	213.5 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2163	50	2569	60
Gran	1424	33	1099	26
Löv	0	0	0	0
Björk	761	17	634	14
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd totalt	4348		4302	
Virkesförråd per ha	59		59	
Medelbonitet, m3sk/ha, år:	4.6			
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	2.7			

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	15.8	20.4	4.3	7.5	4.3	4.4	9.3	3.8	0.3	1.2	0.0	0.5	1.3
Areal, %	22	28	6	10	6	6	13	5	0	2	0	1	2
Förråd, m3sk	0	52	87	512	458	536	1484	685	91	288	0	35	120

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	729	45	600	768	53	600	0	0	0	490
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	780	55	600	794	52	600	0	0	0	487
11 - 20	808	61	600	802	56	600	0	0	0	520
21 - 30	773	51	600	769	49	600	0	0	0	494

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	600	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / ton
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	90	164	15	139	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	107	0	15	122	0
11 - 20	93	142	15	110	0
21 - 30	105	162	15	138	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	åtgärder kr/ha	
0	0	0	3000	0	0	33
1 - 3	7100	0	0	0	0	0
4 - 10	7100	0	0	0	0	98
11 - 20	7100	0	3000	0	0	57
21 - 30	7100	0	3000	0	0	90

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 2,70% Diskonteringsprocent 2: 3,00% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot ton						
0	634	0	245040	0	81015	0	164025	164025
1 - 3	0	0	0	0	105080	9869	-114949	-108965
4 - 10	691	0	274513	0	30967	23028	220518	179101
11 - 20	2902	0	1271693	0	153896	32897	1084900	700623
21 - 30	1295	0	501960	0	73637	32897	395426	192403
31 - 40	2321	0	872128	0	57711	32897	781520	295914
41 +	--	--	--	--	--	--	--	1711906

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	960 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde	
Summa värde	960 kr	(inkl grot)	0 kr

SUMMA NUVÄRDE 3 135 007 kr

AVRUNDAT VÄRDE 3 135 000 kr
Medelvärde per ha 42 883 kr
Medelvärde per m3sk 721 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 3 135 007 kr
Hänsyn 0 kr
Impediment 960 kr

Summa avrundat värde 3 136 000 kr

.....

Ort & Datum

.....

Värderare

Ortspris bebyggda småhusenheter sålda efter maj 2024

Kommun	Typkod Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggår	Standardpoäng
Skellefteå	220 RENBERGSVATTNET 4:15	Södra Renbergsvattnet 71	2024-10-30	580	6 444	1,13	3 200	90	90	0	1969	1925	32
Skellefteå	220 VÄSTRA VALLIDEN 1:11	Valliden 37	2024-10-25	1 750	18 421	2,53	1 521	107	95	60	1938	1938	25
Skellefteå	220 GÄRDSMARK 1:47	Kroksjön 57	2024-09-13	2 700	13 568	2,41	13 000	199	199	0	1953	1909	27
Skellefteå	220 SKRÅMTRÄSK 15:6	Skråmträsk 250	2024-09-02	3 550	22 611	2,26	3 982	159	157	8	1988	1988	33
Skellefteå	220 RAGVALDSTRÄSK 3:43	Ragvaldsträsk 719	2024-08-05	1 550	55 357	1,21	1 863	28	28	0	1960	1960	26
Skellefteå	220 BURTRÄSKS-LJUSVATTNET 1:62	Ljusvattnet 39	2024-06-03	500	6 098	1,60	2 283	98	82	80	1938	1938	21
Skellefteå	220 PRINSROTAN 1:6	Skråmträsk 274	2024-04-02	3 425	34 250	3,43	1 205	112	100	60	1951	1951	40
Skellefteå	220 GUMMARK 1:56	Gummarksnolet 33	2023-11-10	1 500	13 158	1,38	1 200	128	114	71	1974	1974	32
Skellefteå	220 KLINTEN 1:4	Klinten 4	2023-10-09	640	8 649	2,28	5 960	74	74	0	1931	1931	25
Skellefteå	220 SKELLEFTEÅ-BJURFORS 1:70	Bjurfors 87	2023-09-28	1 850	9 946	1,33	8 014	195	186	44	1981	1981	27
Skellefteå	220 GÄRDSMARK 2:15	Gärdsmark 68	2023-08-04	925	9 536	1,33	1 478	104	97	36	1942	1942	26
Skellefteå	220 GÄRDSMARK 1:57	Gärdsmark 112	2023-08-02	2 520	25 979	2,06	3 041	111	97	69	1990	1990	30
Skellefteå	220 BURTRÄSKS-LJUSVATTNET 11:48	Ljusvattnet 287	2023-05-17	300	4 167	1,17	4 999	72	72	2	1942	1907	23
Skellefteå	220 RAGVALDSTRÄSK 8:31	Ragvaldsträsk 135	2023-03-24	950	8 051	1,18	1 630	118	118	0	1950	1935	27
Skellefteå	220 RAGVALDSTRÄSK 6:23	Ragvaldsträsk 338	2023-03-02	1 495	29 314	1,81	4 170	54	51	13	1974		34
Skellefteå	220 RAGVALDSTRÄSK 13:2	Ragvaldsträsk 305	2023-02-16	2 800	25 000	1,74	10 331	130	112	90	1934	1934	34
Skellefteå	220 SKRÅMTRÄSK 4:11	Skråmträsk 314	2022-11-15	1 800	21 429	2,84	1 526	88	84	22	1936	1936	25
Skellefteå	220 BURTRÄSKS-STENSTRÄSK 1:30	Stensträsk 105	2022-10-20	910	10 460	1,56	3 600	100	87	64	1967	1910	35
Skellefteå	220 GUMMARK 46:2	Hemvattnet 90	2022-10-03	2 420	38 413	1,90	2 200	71	63	38	1981	1976	29
Skellefteå	220 BURTRÄSKS-LJUSVATTNET 1:50	Ljusvattnet 77	2022-09-28	950	7 364	1,81	1 715	142	129	64	1947		29
Skellefteå	220 GUMMARK 54:3	Gummark 235	2022-09-05	3 450	0	2,88	3 687	145	138	37	1942	1918	30
Skellefteå	220 GÄRDSMARK 9:12	Gärdsmark 162	2022-05-04	650	10 833	1,31	2 150	60	60	0	1960	1960	23

