



VÄRDEUTLÅTANDE

Heby Råsbo 1:7 med flera

NORRBRYGGAN

Kyrkbacksvägen 8, SE-791 33 Falun
TELEFON 023-125 00

norr@bryggan.se

STOCKHOLMSBRYGGAN

TELEFON 08-545 25 990

GÖTEBORGSBRYGGAN

TELEFON 031-15 35 00

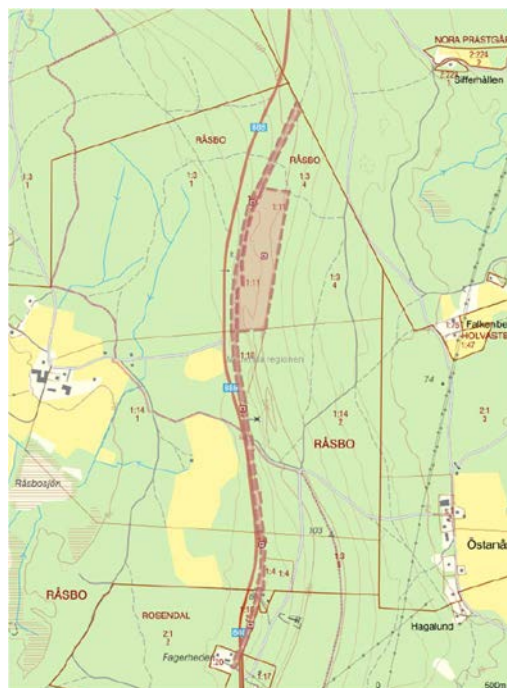
MALMÖBRYGGAN

TELEFON 040-17 09 49

www.bryggan.se

SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Heby Råsbo 1:7 med flera												
Uppdragsgivare:	Trafikverket												
Uppdrag:	Bedöma marknadsvärdet inför försäljning												
Värderare:	Tommy Lundberg												
Värdetidpunkt:	10 februari 2025												
Marknadsvärde:	1 095 000 kr (hela objektet)												
Delvärden:	<table> <tr> <td>Råsbo 1:7-1</td><td>11 882 kr</td></tr> <tr> <td>Råsbo 1:7-2</td><td>65 572 kr</td></tr> <tr> <td>Råsbo 1:8-1</td><td>13 381 kr</td></tr> <tr> <td>Råsbo 1:8-2</td><td>58 534 kr</td></tr> <tr> <td>Råsbo 1:10</td><td>70 452 kr</td></tr> <tr> <td>Råsbo 1:11</td><td>874 847 kr</td></tr> </table>	Råsbo 1:7-1	11 882 kr	Råsbo 1:7-2	65 572 kr	Råsbo 1:8-1	13 381 kr	Råsbo 1:8-2	58 534 kr	Råsbo 1:10	70 452 kr	Råsbo 1:11	874 847 kr
Råsbo 1:7-1	11 882 kr												
Råsbo 1:7-2	65 572 kr												
Råsbo 1:8-1	13 381 kr												
Råsbo 1:8-2	58 534 kr												
Råsbo 1:10	70 452 kr												
Råsbo 1:11	874 847 kr												





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	FÖRUTSÄTTNINGAR	1
1.1	Uppdraget	1
1.2	Underlag	1
2	OBJEKTSBESKRIVNING	2
2.1	Råsbo 1;7 mfl	2
3	VÄRDERINGSPRINCIPER OCH METODER	2
4	VÄRDERING	3
4.1	Avkastningsmetoden	3
4.2	Noterade fastighetspriser	3
5	MARKNADSVÄRDE	4

BILAGOR

FASTIGHETSKARTOR

SKOGSKARTOR

SKOGSVÄRDERING

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE



1 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1 Uppdraget

Bakgrund:

Trafikverket planerar att sälja för dem obehövliga markområden i Råsbo, Heby kommun. Tidigare järnvägsanläggning är raserad och marken kan numera betraktas som skogsmark. Markområdena ska beskrivas och värderas inför försäljning på den allmänna marknaden.

Värderingsobjekt:

Fastigheterna Råsbo 1:7, 1:8, 1:10, 1:11 i Heby kommun.

Uppdragsgivare:

Trafikverket genom markförvaltare Tina Kjellström.

Uppdrag:

Bedöma marknadsvärdet för objektet. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna och fria marknaden.

Värdetidpunkt:

Värdetidpunkt är 10 februari 2025.

1.2 Underlag

Besiktning:

Till grund för värderingen har skogen besiktats den 10 februari 2025 av undertecknad. Virkesförråd, åldrar, medeldiametrar och övriga värdefaktorer uppskattades okulärt med stöd av stickprov som var jämnt fördelade över skogsarealen. Den öppna vägarealen på den gamla banvallen bedöms som kalmark, även om den trädlösa korridoren är så pass smal att den lika gärna skulle kunna ingå i skogsbestånden likt en vanlig traktorväg.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljares upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.

Handlingar:

- Fastighetsbeteckningar och skiftesnummer
- flygfoton och allmänna kartor
- Utdrag ur fastighetsregistret
- Pris- och marknadsinformation, aktuell vid värdetidpunkten



2 OBJEKTSBESKRIVNING

2.1 Råsbo 1:7 med flera

Totalt rör det sig om fyra fastigheter med den sammanlagda arean 14,95 ha.

Fastigheternas registrerade areor är följande:

Råsbo 1:7 (2 skiften)	1,4460 ha.
Råsbo 1:8 (2 skiften)	2,2020 ha
Råsbo 1:10 (1 skifte)	2,2200 ha
Råsbo 1:11 (1 skifte)	9,0820 ha

Den produktiva skogsmarken omfattar avrundat 12,8 ha med virkesförrådet 2 153 m³sk (168 m³sk/ha). Skogsimpediment (före detta berg- och grustag) omfattar ca 2,0 ha.

Den gamla banvallens öppna yta värderas som kalmark med låg bonitet och ingår i den produktiva skogsmarksarealen.

Arean och virkesförrådet fördelat på respektive skifte:

Fastighet/skifte	area, ha	prod, ha	volym, m ³ sk
Råsbo 1:7-1	0,4	0,35	22
Råsbo 1:7-2	1,0	1,00	137
Råsbo 1:8-1	0,3	0,30	21
Råsbo 1:8-2	1,9	1,80	142
Råsbo 1:10	2,2	0,95	143
Råsbo 1:11	9,0	8,45	1687
Summa	14,85	12,85	2152

De skiftesvisa fältuppgifterna bestånd, areor, trädslagsfördelning, medelålder, bonitet mm framgår av bilagan R10G med tillhörande skogskartor med bestandsnummer.

3 VÄRDERINGSPRINCIPER OCH METODER

Med fastighetens marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad. Ett marknadsvärde kan inte bestämmas utan endast bedömas.

I detta fall har avkastningsmetoden använts som huvudmetod. Det görs med anledning av objektens speciella storlek, form och läge som avviker markant från vanliga saluobjekt på marknaden. Med avkastningsmetod avses att nuvärdet för aktuella och framtida netton från skogsmarken räknas fram. Värderingsförutsättningarna bygger på aktuella virkesprislistor och konstadsnivåer för skogsbruket.

Till stöd för marknadsvärdebedömningen görs en jämförelse mellan avkastningsmetodens resultat med några av de senaste prisnoteringarna vid skogsmarksköp i norra delen av länet.



4 VÄRDERING

4.1 Avkastningsmetoden

Mellanskogs senaste prislista (18 december 2024) har använt som grund. Det gäller också massavedspriserna. Inget avdrag görs för transport till industri, enligt prislistan. Å andra sidan gör inga tillägg för medlemskap, certifiering och efterlikvider i kalkylen. I kalkylen görs inget uttag av GROT (grenar och toppar). På kostnadssidan används lantmäteriets senaste utredning "Skogsbrukets kostnader 2023". Det är små objekt med speciell fastighetsstruktur vilket antas öka marknadens osäkerhet om framtida kostnader. Av den anledningen görs ett påslag med 25 % på kostnaderna i utredningen. Diskonteringsprocenten är glidande 3,5 – 4 % vilket bedömdes lämpligt med avseende på värderingsobjektets skogstillstånd, regionala läge och fastighetsstruktur.

Avkastningsvärdet med ovan förutsättningar beräknas till: **1 095 000 kr.**

Nyckeltal:	Virkesförråd per ha	168 m ³ sk
	Medelvärde per ha	85 036 kr
	Medelvärde per m ³ sk	508 kr

4.2 Noterade fastighetspriser

Lagfarna objekt med typkod 110 (obebyggd lantbruksenhet) som har sålt den senaste tiden. Bebyggda och jordbruksdominerade objekt är bortgallrade.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/areal ha	Areal ha
Heby	GAMMELBO 1:7	2024-06-15	475	77 063	6
Heby	ÅL 1:8	2024-11-29	900	96 015	9
Heby	LITSELBO 1:6	2024-06-11	2 700	43 203	62
	ÖSTERLÖVSTA-ÅKERBY				
Tierp	7:10	2024-06-10	350	123 457	3
Tierp	MEHEDE 58:1	2023-02-17	250	44 692	6
Tierp	VAVD 1:15	2024-12-09	675	66 594	10
Tierp	VAD 4:51	2024-02-02	2 900	195 273	15
Tierp	YVRE 1:6	2024-10-28	3 000	183 603	16
Tierp	VÄSTER-ENSTA 6:3	2024-01-16	2 500	46 155	54
Tierp	GÅSBO 1:7	2024-10-30	6 400	87 630	73
Älvkarleby	ÖSTANÅN 26:10	2024-03-08	300	82 372	4
Älvkarleby	ÖSTANÅN 2:46	2023-04-10	4 150	88 114	47
Älvkarleby	AMBRICKA 2:5	2023-02-15	8 400	50 700	166
	Medel median			82 372	
	Medel ovägt		2 538	91 144	36

Prisspridningen är stor. Det beror i huvudsak på olika innehåll vad avser virkesförrådet, men även storleken på objekten. Små objekt har oftast de högsta priserna uttryckt i kr/ha. Det genomsnittliga virkesförrådet i länet ligger enligt statistik årsbok på 183,5 kubikmeter per hektar år 2023. De objekt som säljs på marknaden brukar vanligen ha lite sämre skogstillstånd i genomsnitt, mellan 160 – 180 m³sk/ha kan det röra sig om i detta område.

Det är två köp som sticker ut. Tierp Vad 4:51 köptes av Naturvårdsverket inför reservatsbildning. Det var sannolikt ett högt virkesförråd på det objektet. Här kan misstänkas att priset är ett förhandlingsresultat som har inslag av intrångsersättning med schablonpåslag.

Tierp Yvre 1:6, här ligger skogsmarken i anslutning till planområde för småhusbebyggelse. Här kan förväntningar om ändrad markanvändning ha påverkat priset över det agrara värdet.

Vid en samlad bedömning av materialet verkar de flesta affärer rörande mindre skogsmarksobjekt göras upp på prisnivåer mellan 80 – 90 000 kr/ha i norra delen av länet.

Värderingsobjekten har ett virkesförråd på 168 m³sk/ha, vilket är något mindre än genomsnittet för länet. Men det bedöms vara ett rimligt medelförråd för den aktuella länsdelen, som har lägre produktionsförmåga än länet som helhet. Vid en samlad bedömning ligger avkastningsmetodens resultat på en bra nivå i förhållande till noterade marknadspriser i regionen.

5 MARKNADSVÄRDE

Avkastningsmetodens resultat, 85 000 kr/ha, ligger i nivå med de noterade medelpriserna.

Värderingsobjekten har ett virkesförråd på 168 m³sk/ha, vilket är något mindre än genomsnittet för länet. Men det bedöms vara ett rimligt medelförråd för den aktuella länsdelen, som har lägre produktionsförmåga än länet som helhet. Vid en samlad bedömning ligger avkastningsmetodens resultat på en bra nivå i förhållande till noterade marknadspriser i regionen. Med utgångspunkt från det underlag som redovisas i detta utlåtande med bilagor, bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet vid värdetidpunkten 10 februari 2025 till:

Marknadsvärde:**1 095 000 kronor**

Fastighet/skifte	delvärde, kr
Råsbo 1:7-1	11 882
Råsbo 1:7-2	65 572
Råsbo 1:8-1	13 381
Råsbo 1:8-2	58 534
Råsbo 1:10	70 452
Råsbo 1:11	874 847

Falun den 10 februari 2025

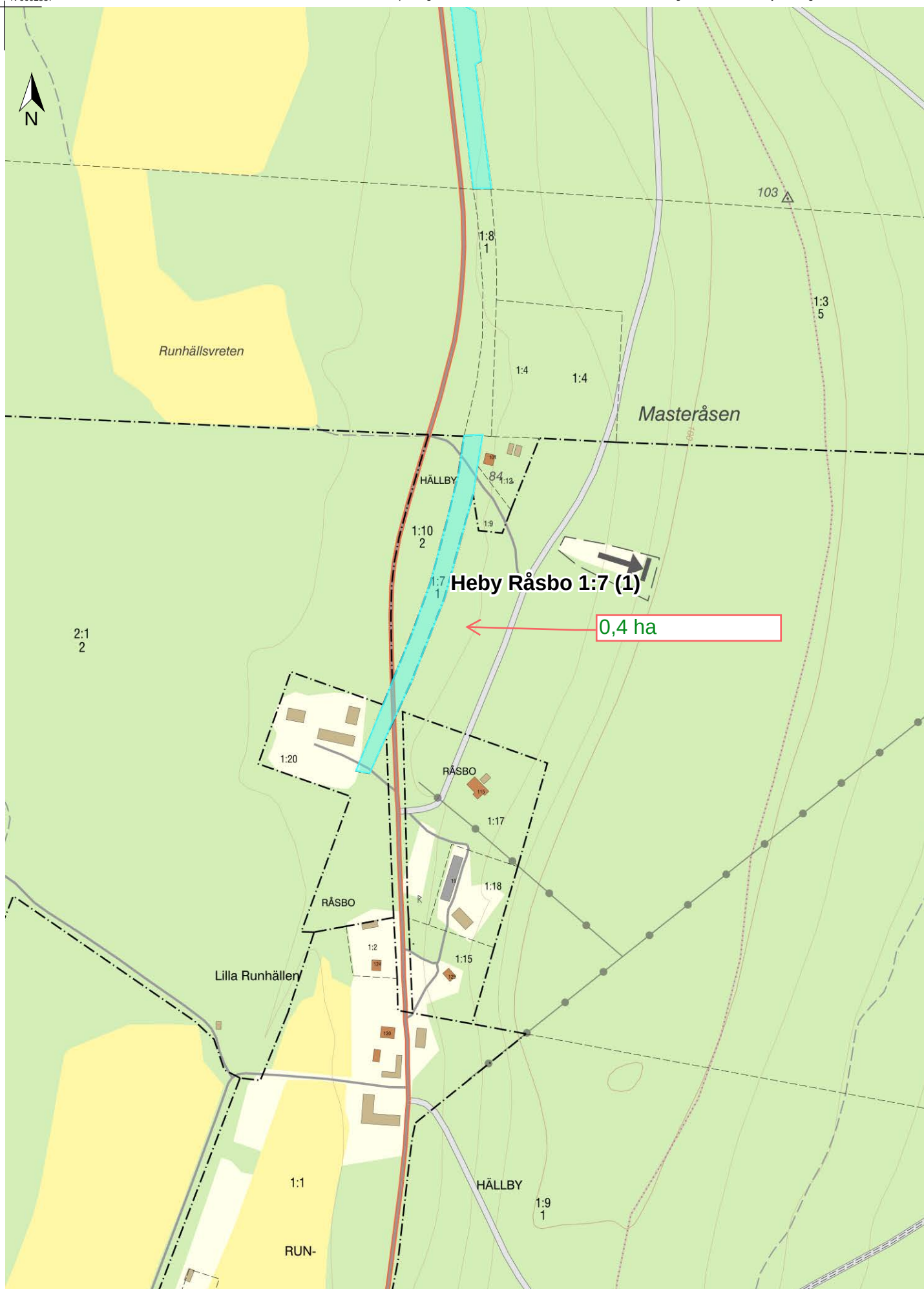
Norrbyggn AB

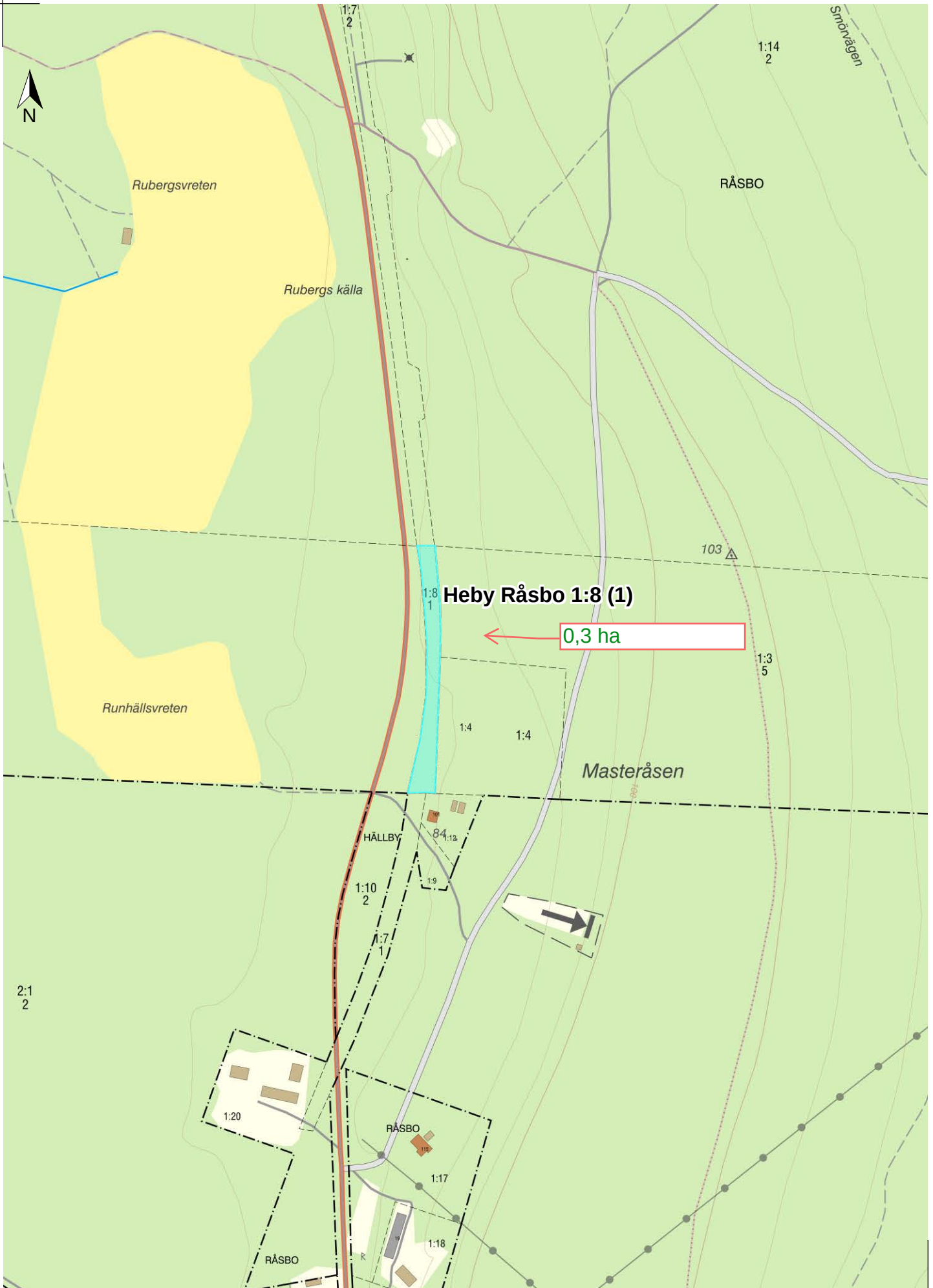


Tommy Lundberg

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**





2:1
2

HÅLLBY

84:12

1:10
21:7
1

RÅSBO

1:17

1:18

RÅSBO

1:14
2

Småvägen

103

1:3
5

Masteråsen

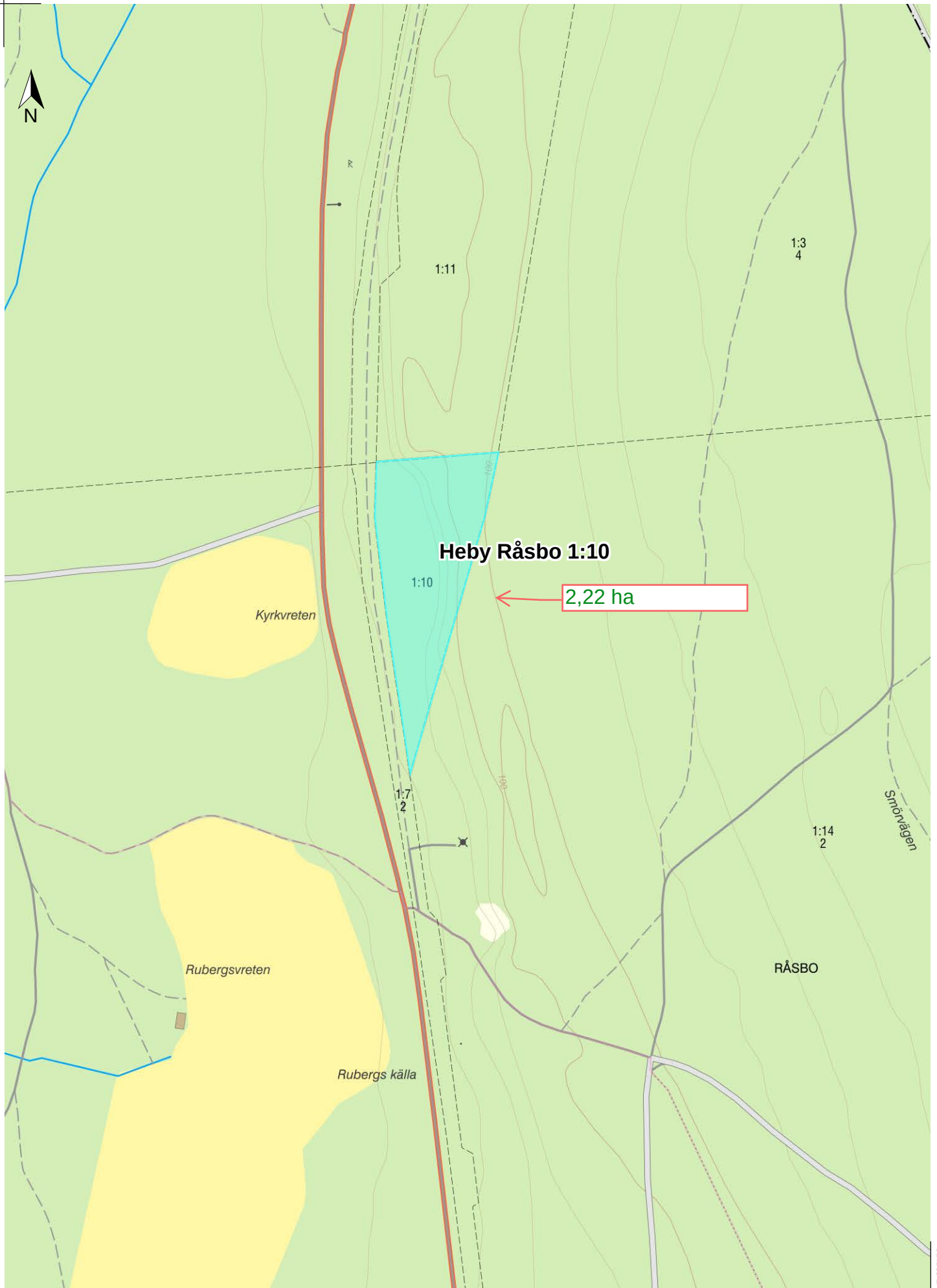
0 90 180 270 m

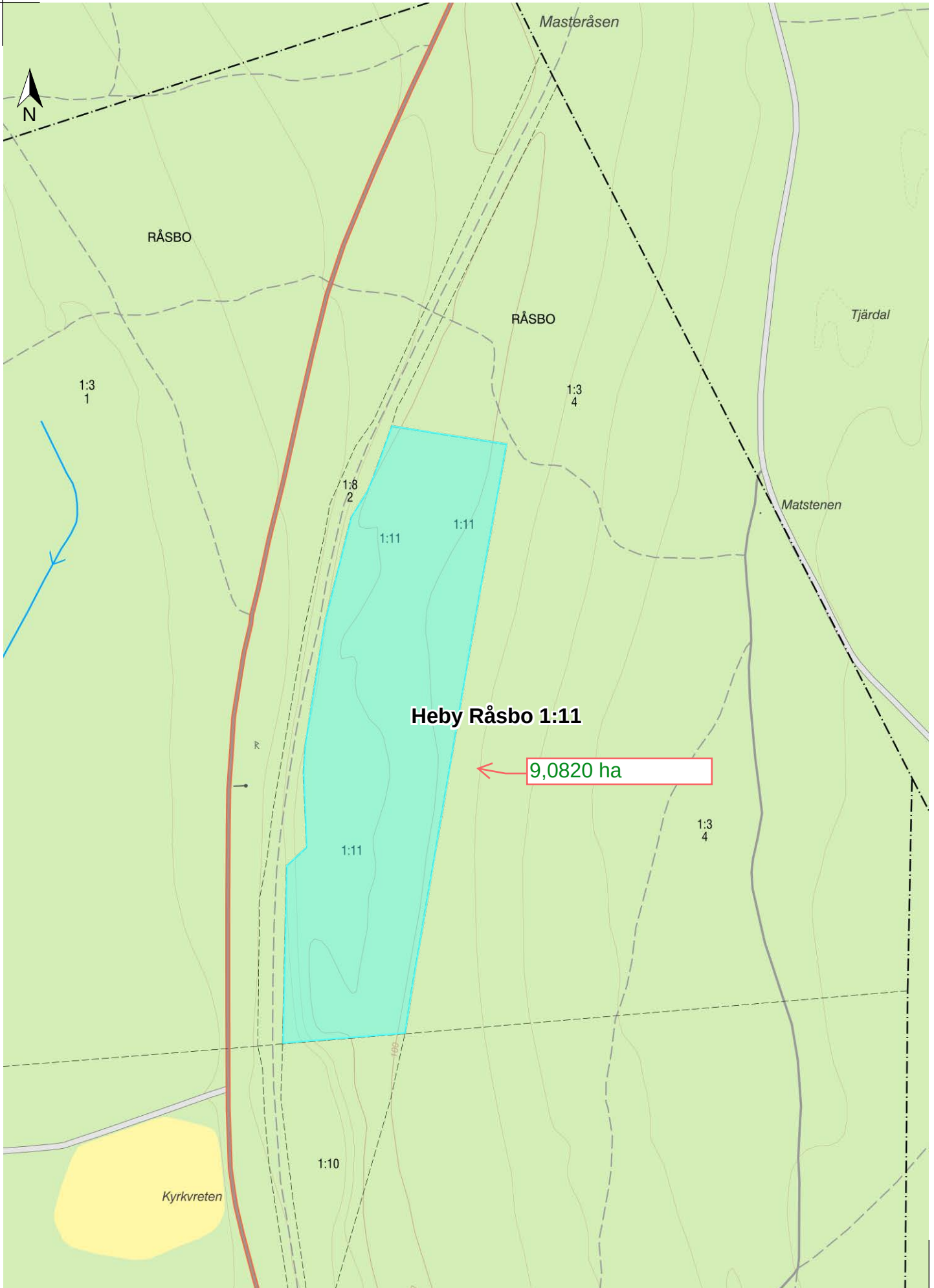
Skala 1:5 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

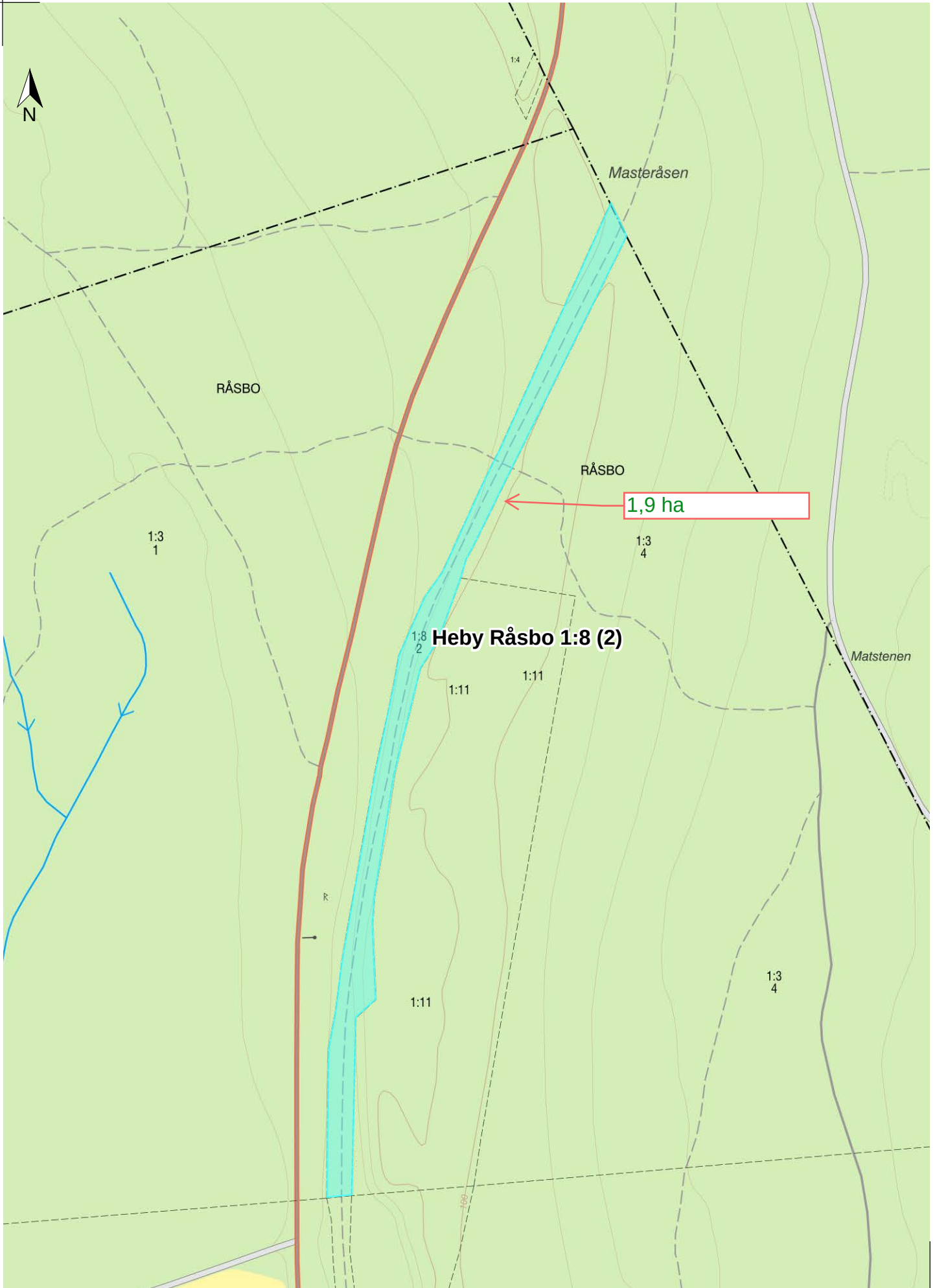
N 6661890

LANTMÄTERIET









Skogskarta över
Råsbo 1:7-1

Heby kommun
Uppsala län

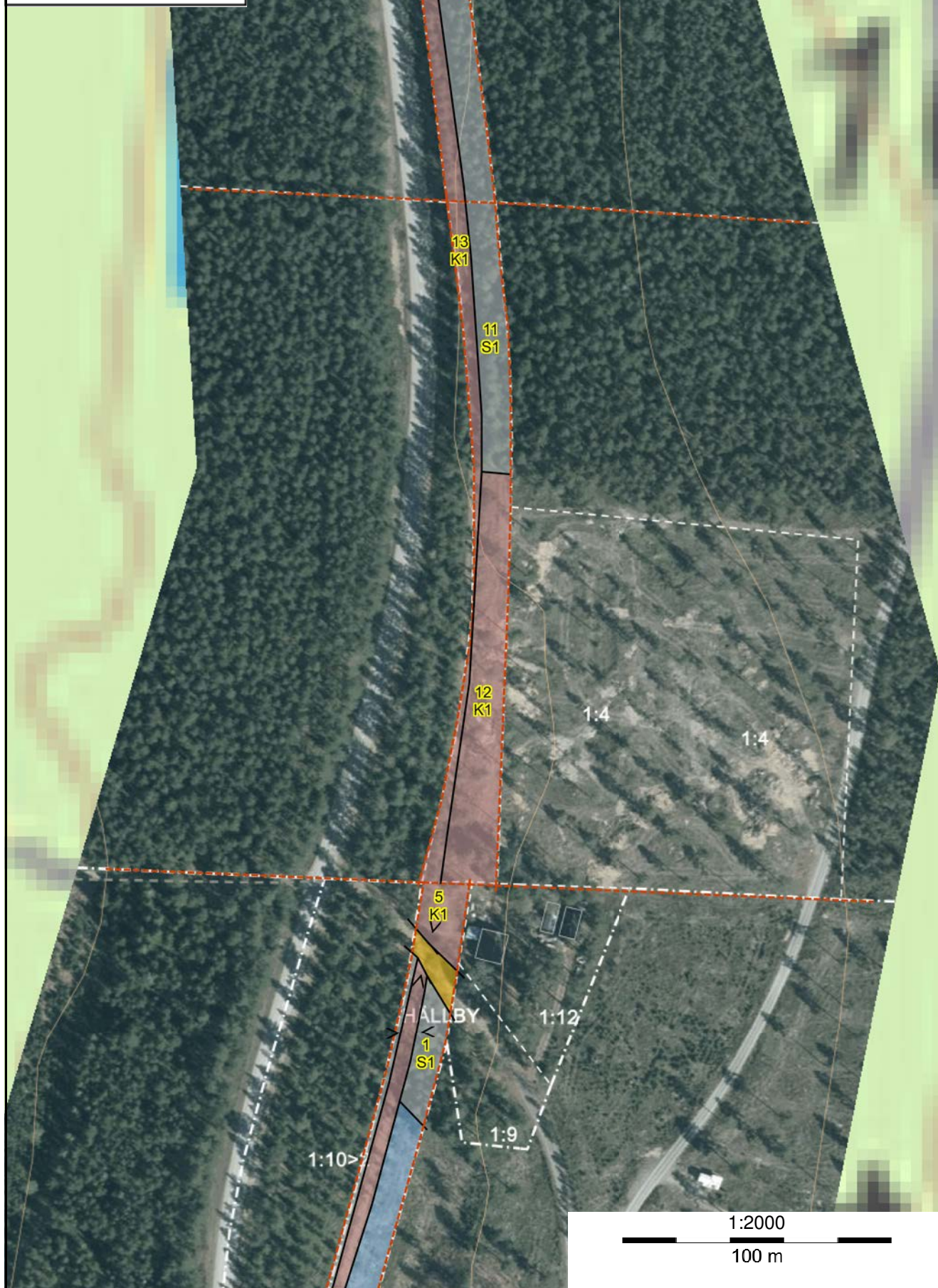
Utskriftsdatum 2025-02-03



Skogskarta över
Råsbo 1:8-1

Heby kommun
Uppsala län

Utskriftsdatum 2025-02-03

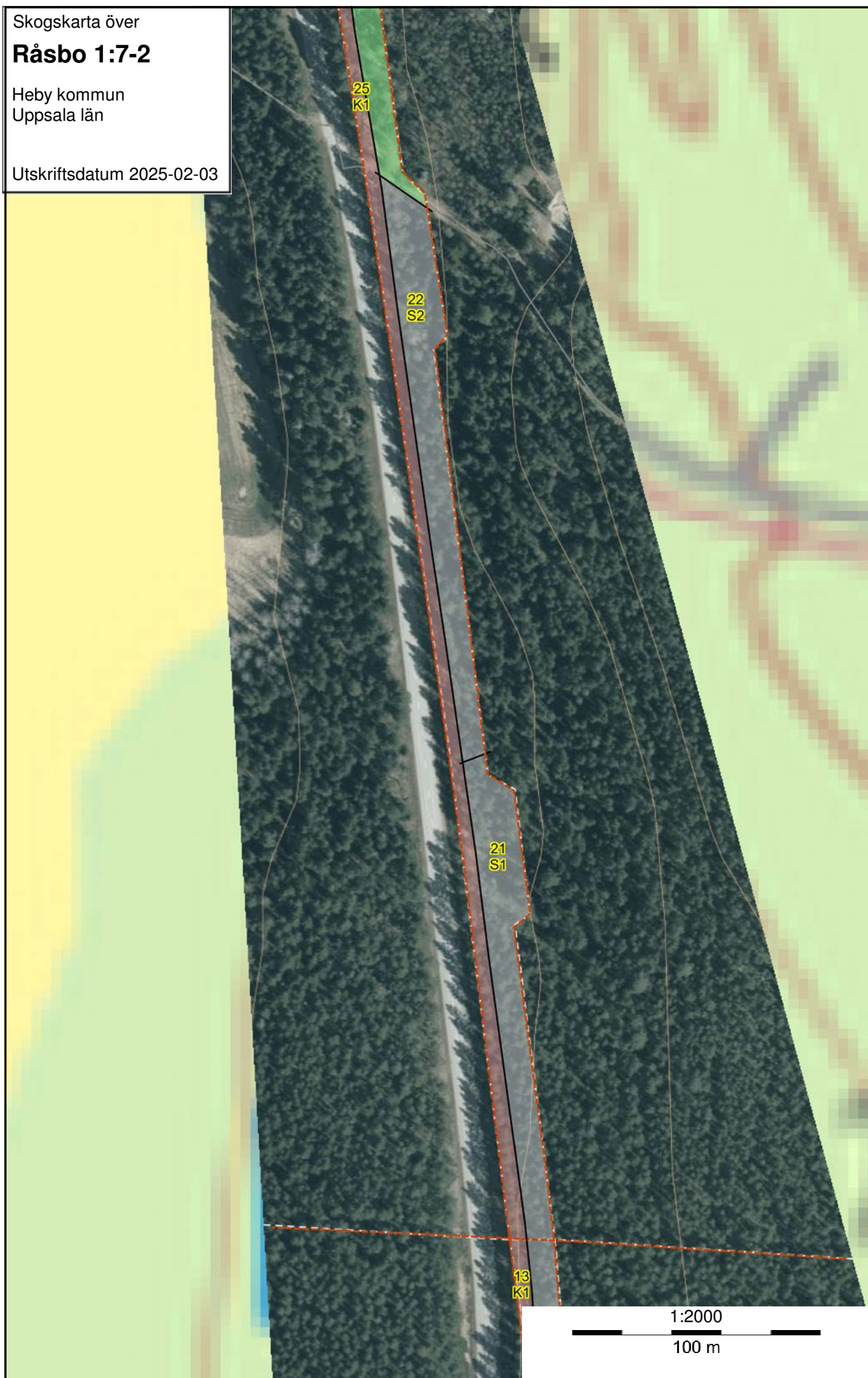


Skogskarta över

Råsbo 1:7-2

Heby kommun
Uppsala län

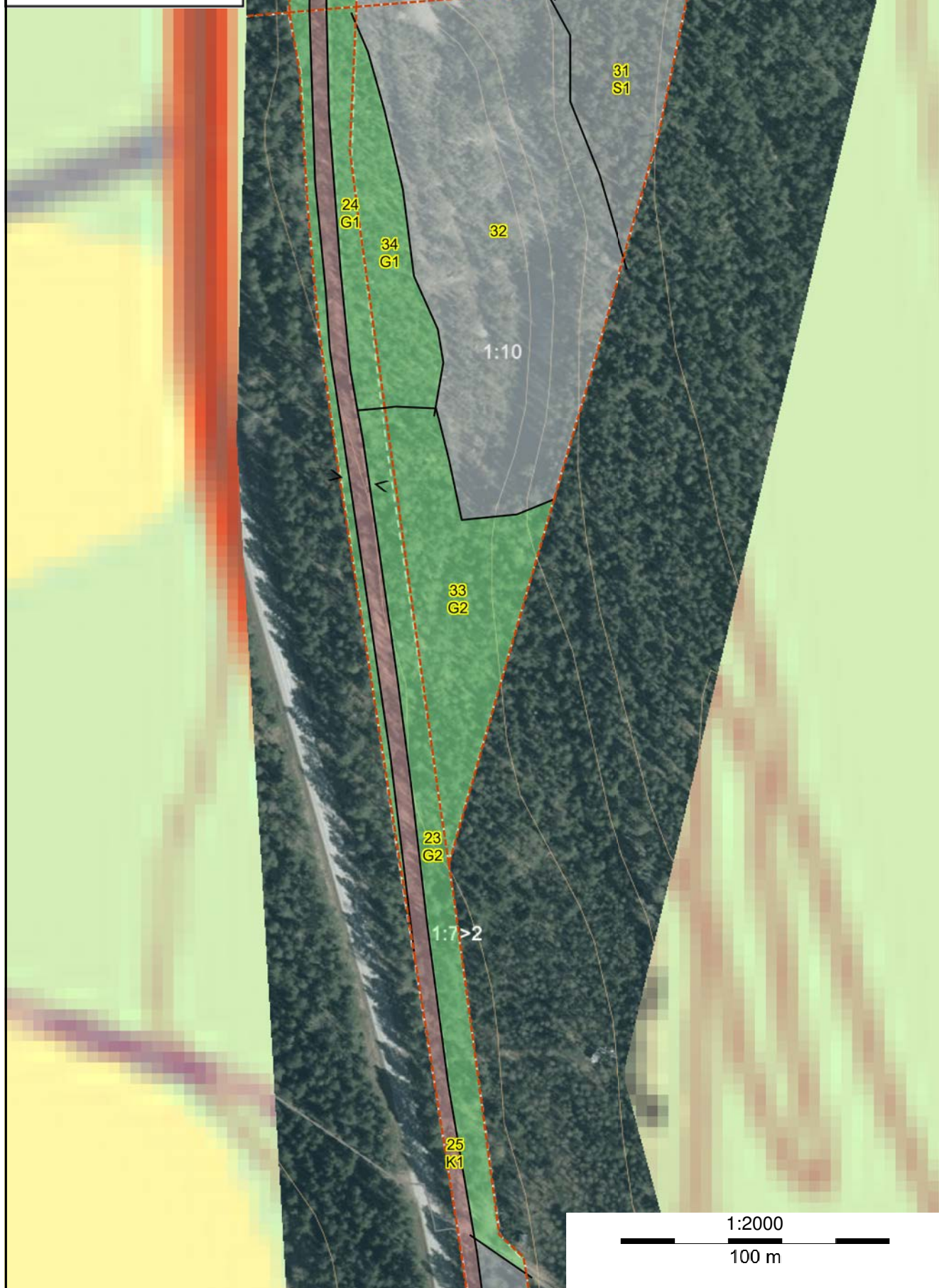
Utskriftsdatum 2025-02-03



Skogskarta över
Råsbo 1:7-2

Heby kommun
Uppsala län

Utskriftsdatum 2025-02-03

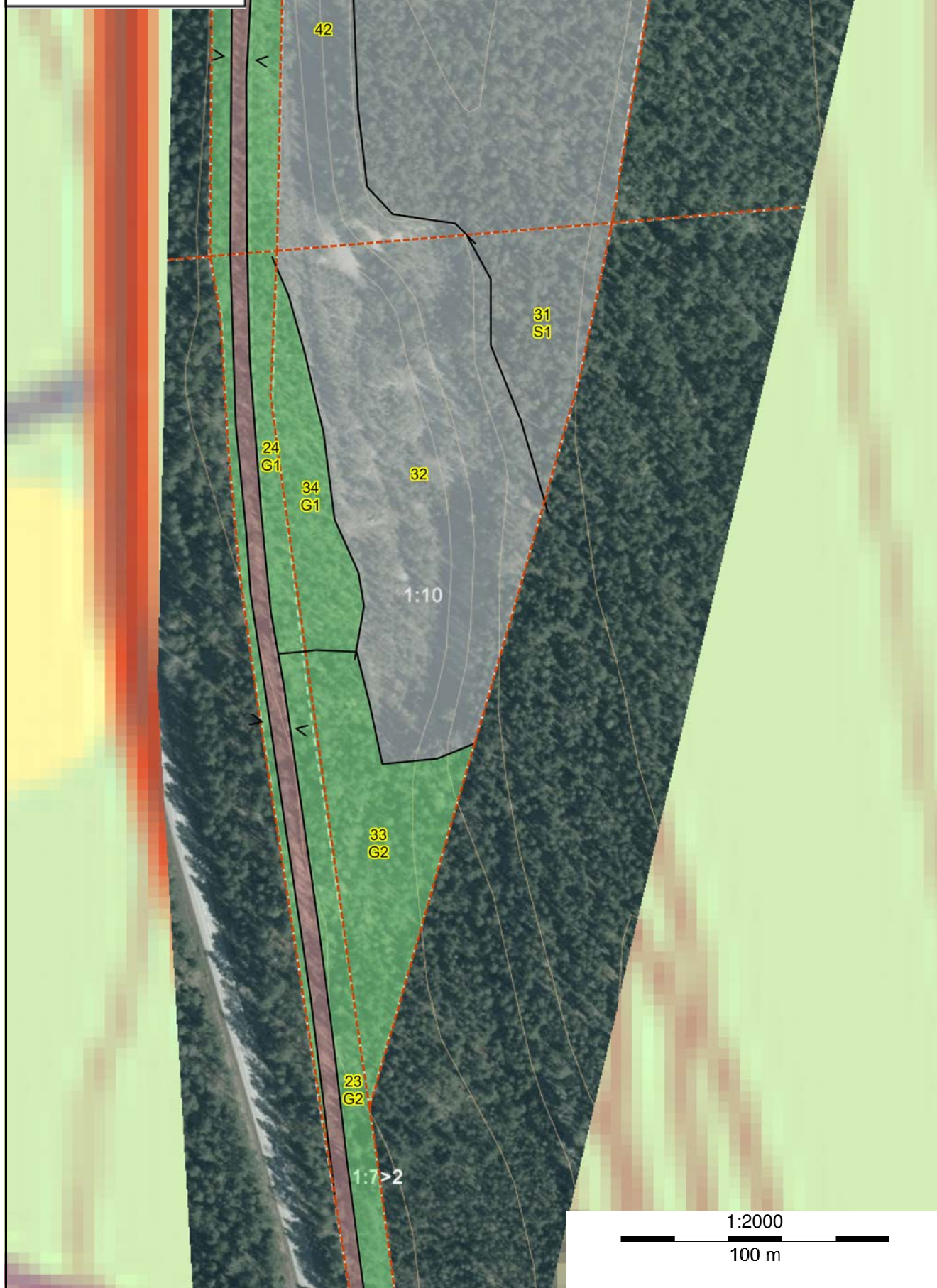


Skogskarta över

Råsbo 1:10

Heby kommun
Uppsala län

Utskriftsdatum 2025-02-03



Skogskarta över
Råsbo 1:8-2

Heby kommun
Uppsala län

Utskriftsdatum 2025-02-03

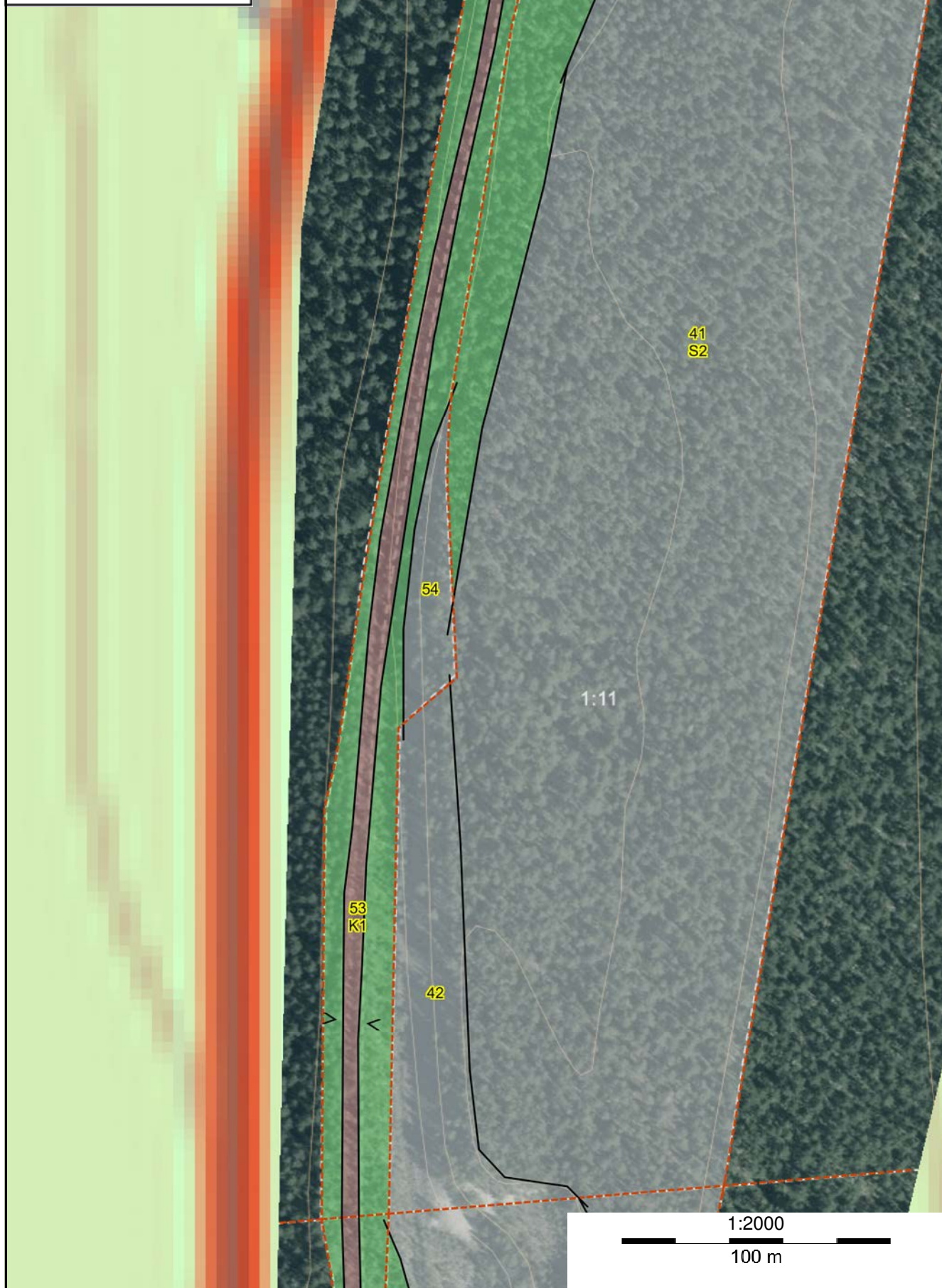


Skogskarta över

Råsbo 1:8-2

Heby kommun
Uppsala län

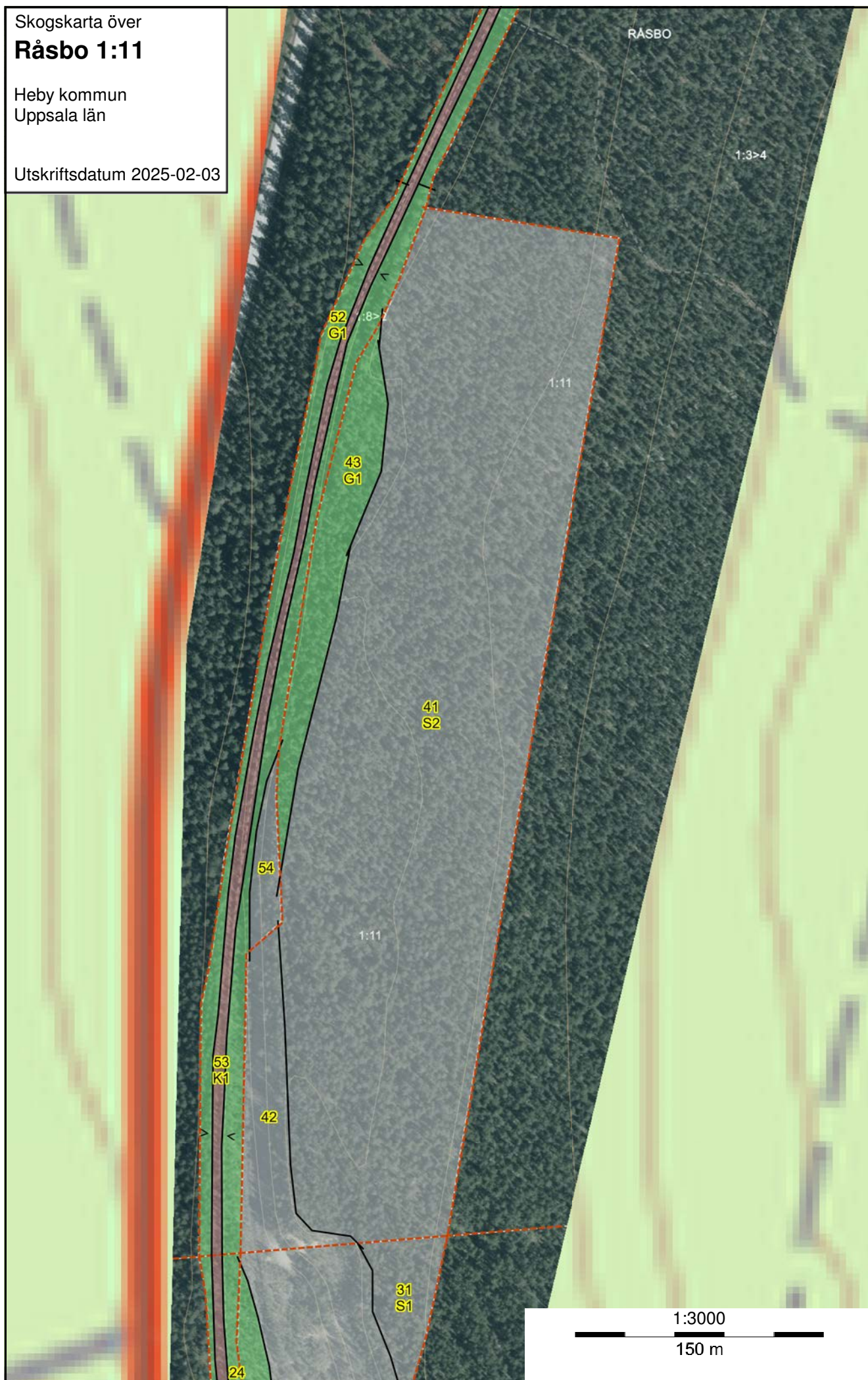
Utskriftsdatum 2025-02-03



Skogskarta över
Råsbo 1:11

Heby kommun
Uppsala län

Utskriftsdatum 2025-02-03



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Råsbo 1:7 mfl
Församling:
Kommun: Heby
Län: Uppsala län
Värderare: Tommy Lundberg
Fältarbete: 2025-02-01
Värderingstidpunkt: 2025-02-07

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2097	98	343	100
Gran	25	1	1	0
Löv	31	1	1	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	2153		345	
Virkesförråd m3sk/ha	168		27	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 12.8 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 2.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.1 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 14.8 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.2
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.1

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.	1.2	9	3.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.1	1	5.1	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	0.0	0	0.0	0	0	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	0.5	4	2.9	23	51	0.0	0	0	0.0	0	0
51-60	0.2	2	2.7	21	84	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	1.6	12	4.3	224	140	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	0.7	5	4.8	119	170	0.4	71	0	0.2	41	0
81-90	0.6	5	4.4	117	186	0.6	108	0	0.0	0	0
91-100	7.9	62	4.3	1641	206	7.9	1533	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	(0.2)	-	5.1	8	32	(0.1)	1	-	(0.2)	7	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
----- SUMMA	12.8	100	---	2153	--	9.0	1713	0	0.2	48	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 2.0 ha, förråd 0 m3sk

[illegible]

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3f
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	136	0	19	155	0
1 - 3	122	0	19	141	0
4 - 10	230	0	19	249	0
11 - 20	119	0	19	138	0
21 - 30	165	0	19	184	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	0	0	0	92
1 - 3	11875	0	4500	0	0	2
4 - 10	11875	0	0	0	0	0
11 - 20	11875	0	4500	0	0	17
21 - 30	11875	0	4500	0	0	2

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,50% Diskonteringsprocent 2: 4,00% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3f						
0	1713	0	950407	0	0	0	950407	950407
1 - 3	41	0	21145	0	119795	0	-98650	-92274
4 - 10	7	0	4376	0	3292	0	1084	739
11 - 20	311	0	175355	0	64762	0	110593	60109
21 - 30	37	0	15426	0	9971	0	5455	1804
31 - 40	68	0	30652	0	6113	0	24539	6534
41 +	--	--	--	--	--	--	--	165397

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	1950 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde	
Summa värde	1950 kr	(inkl grot)	0 kr

SUMMA NUVÄRDE 1 092 716 kr

AVRUNDAT VÄRDE 1 092 000 kr
Medelvärde per ha 85 036 kr
Medelvärde per m3sk 508 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 1 092 716 kr
Hänsyn 0 kr
Impediment 1 950 kr

Summa avrundat värde 1 095 000 kr

Ort & Datum

Värderare

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Råsbo 1:7 mfl
Församling:
Kommun: Heby
Län: Uppsala län
Värderare: Tommy Lundberg
Fältarbete: 2025-02-01
Värderingstidpunkt: 2025-02-07

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 12.8 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 2.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.1 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 14.8 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2097	98	343	100
Gran	25	1	1	0
Löv	31	1	1	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	2153		345	
Virkesförråd m3sk/ha	168		27	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.2
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.1

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	1.0	8	2.7	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	1.0	0.0
K11	0.2	1	5.1	0 0	0	0.0	0.2	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	0.1	1	5.1	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.1	0.6
G1	2.3	18	3.8	268 117	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	3.9
G2	0.7	5	4.8	119 170	71	0.4	0.0	41	0.2	0.7	4.4
S1	0.6	5	4.4	117 186	108	0.6	0.0	0	0.0	0.6	4.5
S2	7.9	62	4.3	1641 206	1533	7.9	0.0	0	0.0	7.9	4.7
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	(0.2)	-	5.1	8 32	1 (0.1)	-	-	7 (0.2)	-	-	1.5
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0 (0.0)	-	-	0 (0.0)	-	-	0.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	12.9	100	---	2153 --	1713	9.0	0.2	48	0.2	10.4	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 2.0 ha, förråd 0 m3sk

KARTA NR		000		SKIFTE		0000		RES NR		0	
AVD NR	RES NR	ÄGO-SLAG	MÅL-KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk (inkl. förv.kostnader)	NUVÄRDE kr/ha	NUVÄRDE kr/totalt	
0001	0	Skog	PG	0,05	S1	300	15	553	166100	8305	
0002	0	Skog	PG	0,10	R21	20	2	0	18690	1869	
0003	0	Skog	PG	0,05	G1	140	7	347	48700	2435	
0005	0	Skog	PG	0,15	K1	0	0	0	-4846	-727	
SUMMA				:		0,35				11882	

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
TGL FASTIGHETSVÄRDERING A
MORA

**VÄRDEBERÄKNING-
AVDELNINGSVIS**
Råsbo 1:7 mfl

R07

Sida: 2
Datum: 2025-02-11
Körningsnr: 03-5-0017/00

KARTA NR 000		SKIFTE 0001		RES NR 0						
AVD NR	RES NR	ÄGO- SLAG	MÅL- KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk (inkl. förv.kostnader)	NUVÄRDE kr/ha	NUVÄRDE kr/totalt
0011	0	Skog	PG	0,08	S1	188	15	548	102900	8232
0012	0	Skog	PG	0,15	K11	40	6	0	36593	5489
0013	0	Skog	PG	0,07	K1	0	0	0	-4857	-340
SUMMA :				0,30						13381

KARTA NR 000			SKIFTE 0002		RES NR 0					
AVD NR	RES NR	ÄGO-SLAG	MÅL-KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk (inkl. förv.kostnader)	NUVÄRDE kr/ha	NUVÄRDE kr/totalt
0021	0	Skog	PG	0,20	S1	185	37	480	88960	17792
0022	0	Skog	PG	0,20	S2	260	52	538	140010	28002
0023	0	Skog	PG	0,25	G2	172	43	460	79196	19799
0024	0	Skog	PG	0,05	G1	100	5	286	28660	1433
0025	0	Skog	PG	0,30	K1	0	0	0	-4846	-1454
SUMMA :				1,00						65572

KARTA NR		000		SKIFTE		0003		RES NR		0	
AVD NR	RES NR	ÄGO-SLAG	MÅL-KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk	NUVÄRDE kr/ha	NUVÄRDE kr/totalt	
(inkl. förv.kostnader)											
0031	0	Skog	PG	0,30	S1	167	50	517	86243	25873	
0032	0	Berg		1,25		0	0	0	1000	1250	
0033	0	Skog	PG	0,45	G2	171	77	510	87337	39302	
0034	0	Skog	PG	0,20	G1	80	16	251	20140	4028	
SUMMA				:		2,20				70453	

KARTA NR		000		SKIFTE		0004		RES NR		0	
AVD NR	RES NR	ÄGO-SLAG	MÅL-KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk (inkl. förv.kostnader)	NUVÄRDE kr/ha	NUVÄRDE kr/totalt	
0041	0	Skog	PG	7,75	S2	205	1589	522	107201	830809	
0042	0	Berg		0,60		0	0	0	999	600	
0043	0	Skog	PG	0,70	G1	140	98	443	62054	43438	
SUMMA		:		9,05						874847	

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
TGL FASTIGHETSVÄRDERING A
MORA

**VÄRDEBERÄKNING-
AVDELNINGSVIS**
Råsbo 1:7 mfl

R07

Sida: 6
Datum: 2025-02-11
Körningsnr: 03-5-0017/00

KARTA NR		000	SKIFTE		0005	RES NR		0			
AVD NR	RES NR	ÄGO-SLAG	MÅL-KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk	NUVÄRDE kr/ha	NUVÄRDE kr/totalt	
(inkl. förv.kostnader)											
0051	0	Skog	PG	0,40	G1	40	16	312	12517	5007	
0052	0	Skog	PG	0,90	G1	140	126	443	62054	55849	
0053	0	Skog	PG	0,50	K1	0	0	0	-4844	-2422	
0054	0	Berg		0,10		0	0	0	1000	100	
SUMMA				:		1,90				58534	
SUMMA TOTALT				:		14,80				1094669	

Råsbo 1:7-1

FIGUR				MARK och BESTÅND								TRÄD			AVVERKNING					SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING			
Avdel- ning	Res nr	Ordn tal	Areal ha	Andel	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp Avst just	SI	Ung- skog	Ålder	Volym /ha	Tidp för avv tot	Trädslag	Dgv cm	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Åtg	Kost	
0001	0	0	0,05		SkogPG	S1		2	T22		90	300	15	T	100	29										
0002	0	1	0,10		SkogPG	R21	1	2	T22	111	5			T	30 L 70											
0002	0	2	0,10		SkogPG	R21	2	2	T22		80	15	2	T	100	22										
0003	0	0	0,05		SkogPG	G1		2	T20		50	130	7	T	100	23										
0004	0	0	0,05		Övr ma																					
0005	0	0	0,15		SkogPG	K1		2	T16																	

Råsbo 1:8-1

[illegible]

Råsbo 1:7-2

[illegible]

[illegible]

Råsbo 1:11

[illegible]

Råsbo 1:8-2

[illegible]

Datum: 2025-02-11
Körningsnr: 03-5-0017/00

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Råsbo 1:7 mfl	Värderare : Tommy Lundberg
Församling :	
Kommun : Heby	Kartunderlag : Skogsbruksplan
Län : C	Fältarbete : 2025-02-01
Länsdel : 1	Värderingstidpunkt : 2025-02-07
Totalareal : 15,90	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : C 50100	
Huggningskostnadstabell : W V2301	
Terrängtransportkostnadstabell : W V2301	
Indirekta avverkningskostnader : 15 kr/m3f	Röjningskostnad : 3600 kr/ha
Kulturkostnad : 9500 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 0 kr/ha,år
Självförnygringskostnad : 0 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självförnygringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 0 kr/m3fub	Tallmassa : 0 kr/m3fub
Grantimmer : 0 kr/m3fub	Granmassa : 0 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 0 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 0 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

Kvalitetstabell : X G0113	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 10	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 5

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 3,50 % 2 : 4,00 % 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	125	125	125	125

Län: Uppsala län
Församling:

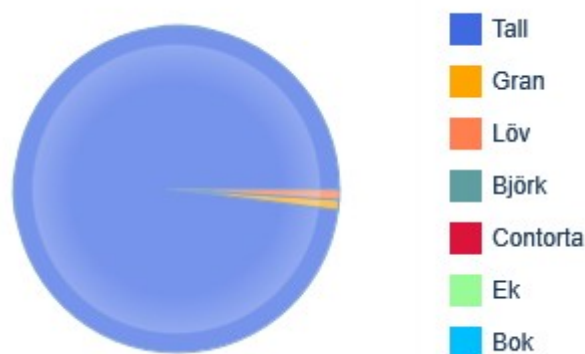
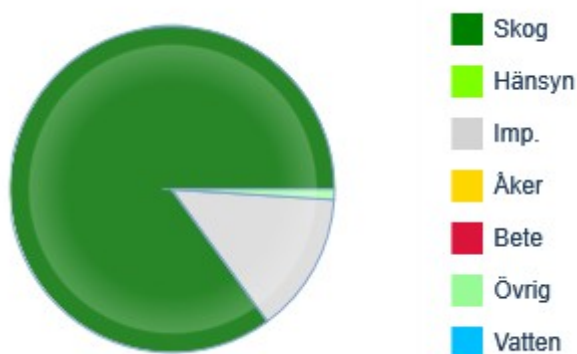
Kommun: Heby
Fältarbete: 2025-02-01

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	12,8	85
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	2,0	14
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,1	1
Vatten	0,0	0
Total areal	14,8	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	2 097	98
Gran	25	1
Löv	31	1
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	2 153	
Förråd per ha	168	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,2 m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,1 m3sk
Ideal prod.förmåga:	53,3 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	1 761 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	1 761 m3sk

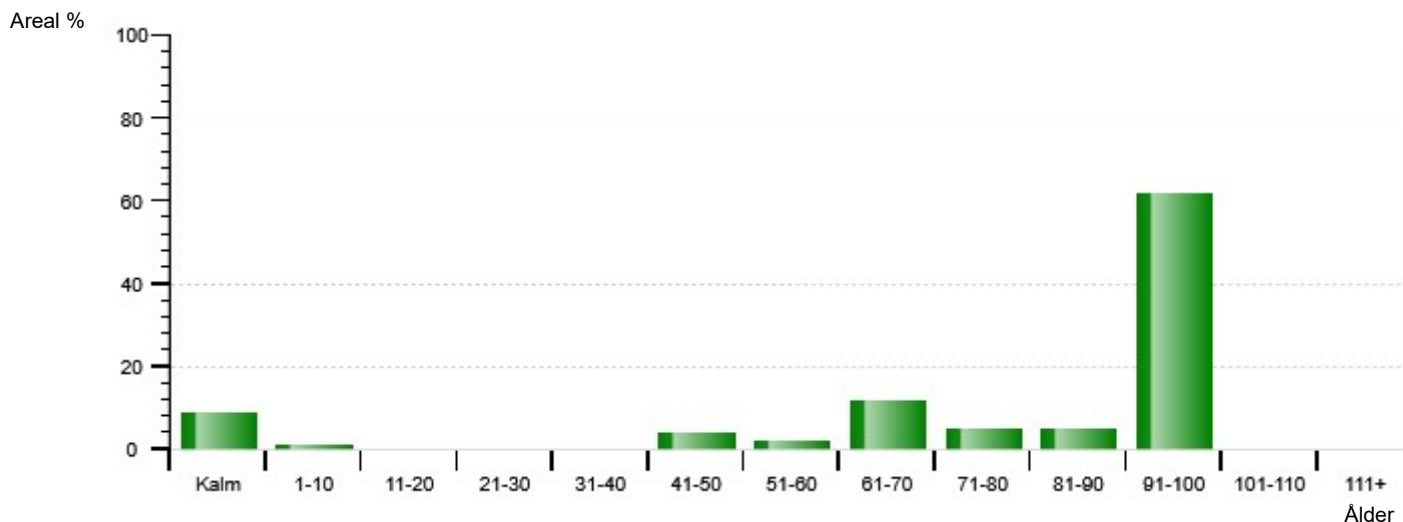
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	246 m
Gallring:	246 m
Medel:	245 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	176 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	280 m

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 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 värdeutlåtande

- 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 allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (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 värderingstidpunkten.

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.