

Värdeutlåtande

Vindeln Sundö 2:1

Lagfaren ägare: Anders Hedkvist (1/2)
Jan Hedkvist (1/2)
Län: Västerbotten
Kommun: Vindeln
Församling: Vindeln

VÄRDERING SKOG & MARK**Vindeln Sundö 2:1**

2023-05-29

Beskrivning av värderingsobjektet

Detta värdeutlåtande avser fastigheten Sundö 2:1 i Vindelns kommun, nedan benämnd Fastigheten. Värderingen omfattar inte byggnader och tomtmark.

Fastighetens totala areal uppgår till 74 hektar, varav 49 ha är produktiv skogsmark. Boniteten beräknas till 3,8 m³sk/ha och år, med en årlig tillväxt vid värdetidpunkten om ca 146 m³sk. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 2 500 m³sk, vilket ger ett genomsnittligt virkesförråd om 51 m³sk/ha. Fastigheten innehåller skog i flera huggningsklasser och domineras av ungskog. Bland annat finns 19 ha kalmare (K1+K2) och 17 ha gallringsskog. Det finns inga kända restriktioner som belastar Fastigheten och som påverkar värdet mer än i ringa omfattning (se bilaga med utdrag från fastighetsregistret). Generell naturvårdshänsyn är vedertaget vid all form av skogsbruksverksamhet och är inräknat i det slutliga marknadsvärdet.

Värderingsändamål

Ändamålet med denna värdering är att bedöma Fastighetens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas om Fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. Marknadsvärdet är knutet till värdetidpunkten och kan inte beräknas eller bestämmas, utan endast bedömas utifrån tillgänglig information.

Vår värderingsmetod

Vi värderar din fastighet med stöd av två principiellt olika metoder; ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Båda metoderna har sina styrkor och används ofta tillsammans för att få en så bra värdebedömning som möjligt.

Ortsprismetoden

Metoden innebär att värdebedömningen sker med stöd av köpeskillingar som erlagts för liknande fastigheter, s.k. jämförelseobjekt. Köpeskillingarna kan endera jämföras direkt eller ställas i relation till någon värdepåverkande egenskap hos fastigheten, t.ex. areal, virkesförråd eller markvärde.

Avkastningsmetoden

Metoden innebär att en avkastningskalkyl som innefattar en prognos för alla framtida intäkter och kostnader med koppling till värderingsobjektet upprättas. Intäkterna och kostnaderna diskonteras till värdetidpunkten med en på förhand bestämd kalkylränta. För mark som nyttjas till skogsbruk sker beräkningarna ofta för en omloppstid, med utgångspunkt från värdetidpunkten, varvid hänsyn tas till att marken kan fortsätta att producera virke i all framtid.

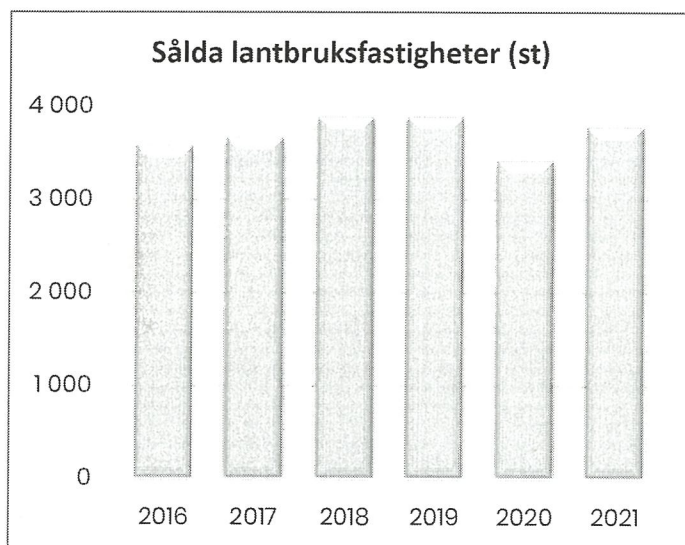
Värderingsunderlag

Värderingen bygger på en skogsägarplan med inventeringsdatum 2022-06-16. Skogsägarplanen har sedan dess justerats med utförda åtgärder.

Värderingen utgår från

- Ett urval av fastigheter inom samma geografi och med liknande egenskaper som värderingsobjektet
- Gällande timmer- och massavedspriser
- VMF:s stamdatabank för beräkning av stammarnas utbytesvärde
- Gällande kostnader för skogsvård, gallring och slutavverkning
- Fastighetsinformation från fastighetsregistret
- Dagens markanvändning

Skogsfastighetsmarknaden



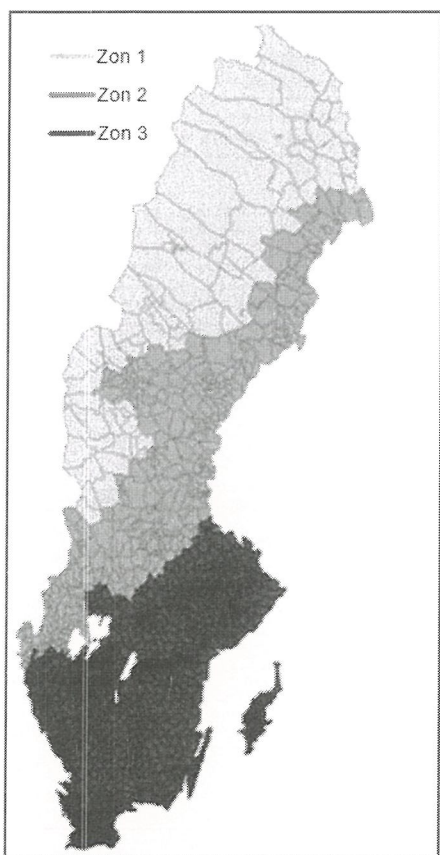
Under 2021 såldes totalt 3 775 lantbruksfastigheter hos någon av de drygt hundra fastighetsmäklare som vi följer. Det är en ökning med 10 procent jämfört med föregående år.

Det finns två huvudsakliga drivkrafter för skogens värdeutveckling. Den första drivkraften är skogens förmåga att ge löpande avkastning från virkesproduktion. I Norrland där utbudet av skogsfastigheter är stort tycks denna drivkraft vara dominerande för prisutvecklingen.

I de södra delarna av landet, där utbudet av lantbruksfastigheter är mer begränsat, har en annan huvudsaklig drivkraft till prisutvecklingen identifierats; önskan att äga skog.

Denna drivkraft är som starkast runt större städer och tros vara en stor del av förklaringen till den kraftiga prisutveckling som skådats i storstadsområdena. Denna drivkraft innefattar även spekulationer om framtida prisutveckling, vilket driver upp priserna ytterligare.

Prisstatistik skog & mark

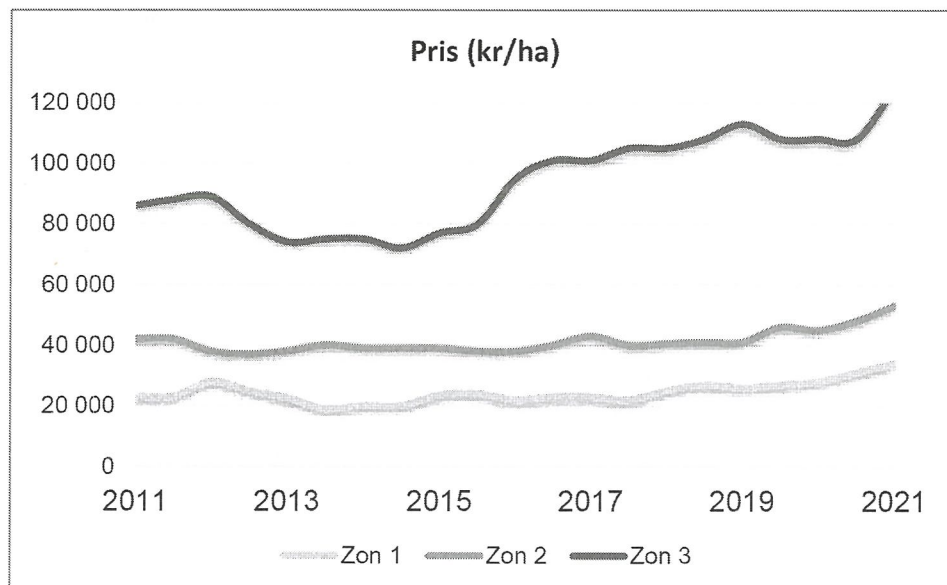


Runt de tre storstadsområdena är det genomsnittliga priset på skogsmark sex gånger högre än i Norrlands inland. Naturligtvis bidrar den högre tillväxten i landets södra delar till differensen, men det förklarar bara en tredjedel av prisskillnaden.

Den huvudsakliga förklaringen till prisskillnaden är att konkurrensen om mark är högre i storstadsområdena, vilket är en naturlig följd av att befolkningskoncentrationen och betalningsförmågan är hög.

Besök norraskog.se för att läsa mer.

Prisutveckling skogsfastigheter



Prisstatistiken för skogsfastigheter visar på en osäkerhet om framtiden.

Det är enbart i norra Sverige som priserna varit stabila över en längre tid. I de södra delarna av landet är priserna i förhållande till fastigheternas skogliga avkastningsvärde fortsatt mycket höga.

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	15,3	31							
K2	3,4	7	3	1	30	70			
Röjningsskog R1	0,0								
R2	7,1	14	103	15	63	14	23		
Gallringsskog G1	17,0	34	1 417	84	43	39	18		
G2	0,0								
För yngnings- S1	2,0	4	280	140	40	30	30		
avverkningsskog S2	0,8	2	138	170	40	40	20		
S3	3,9	8	495	129	46	36	18		
Lågproducerande skog E1	0,0								
E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[4,1]		69	17			100		
Summa/Medel	49,4		2 505	51	43	35	22		

Med bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten maj 2023 till:

Bedömt marknadsvärde (samlad bedömning): 1 000 000 kr

Varav hemskiftet: 110 000 kr

En fastighets marknadsvärde kan innan försäljning endast uppskattas med värderingsmetoder som bland annat inrymmer kontroll av värdepåverkande faktorer. 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.



Henrik Wikman
Skogsekonom, Norra Skog
073-062 46 68
henrik.wikman@norraskog.se

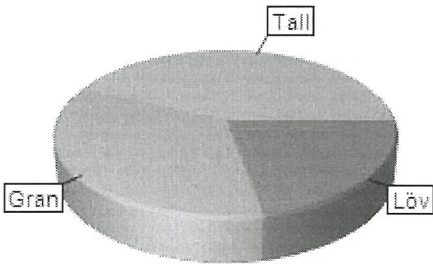
Bilagor: Skoglig sammanställning, översiktskartor & utdrag ur fastighetsregistret

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	49,4	67
Impediment myr	22,7	30,8
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,1	0,1
Övrig areal	1,5	2
Summa landareal	73,7	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	Tall	Gran	Löv	Ädellöv	Contorta
Totalt	1 073	879	553		
m3sk	43	35	22		
2 506					
Medeltal					
m3sk per ha					
51					
Naturvårdsvolym					
m3sk					



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha	3,8	Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka	m3sk	146
--	-------------	-----	---	------	-----

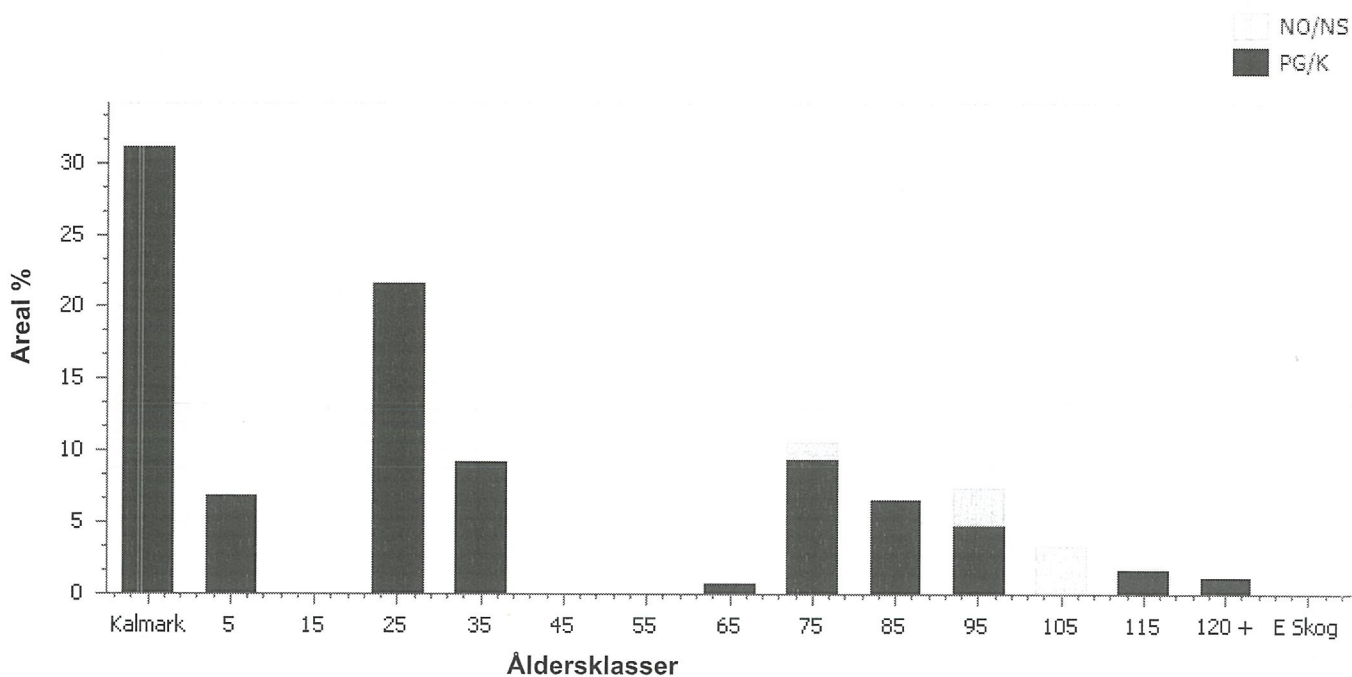
Avverkningsförslag

Totalt under perioden	m3sk	1 088
Varav gallring	434 m3sk	och föryngringsavverkning 654 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	15,3	31							
- 9 år	3,4	7	3	1	30	70			
10 - 19	0,0								
20 - 29	10,7	22	366	34	86	10	5		
30 - 39	4,5	9	307	68	65	17	18		
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,4	<1	52	145		50	50		
70 - 79	5,2	11	468	90	5	67	28		
80 - 89	3,2	7	326	100	43	42	15		
90 - 99	3,6	7	485	133	40	37	23		
100 - 109	1,7	3	230	138	53	23	24		
110 - 119	0,8	2	138	170	40	40	20		
120 +	0,5	1	60	110	40	45	15		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[4,1]		69	17			100		
Summa/Medel	49,4	100	2 504	51	43	35	22		

Arefördelning





Skala: ~1:34828

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



VINDELN SUNDÖ 2:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a85-e723-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

24, Västerbotten

04, VINDELN

Övriga noteringar:

Socken: Degerfors

Lantmäteriförrättning pågår. Ärende: 220245 Registrerat: 2022-06-10

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 3044, 903 02 UMEÅ Kontor: JL60 Tel: 0771-636363

*** KAN VARA BELÄGEN DÄR FÖRVARVSTILLSTÅND KAN KRÄVAS ENLIGT JORDFÖRVARVSLAGEN (SFS 1979:230) ***

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

AC-DEGERFORS SUNDÖ 2:1

1991-11-27

2480-91/120

URSPRUNG ⓘ

VINDELN OTTONTRÅSK 1:11

VINDELN SUNDÖ 1:9

VINDELN SUNDÖ 1:11

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

240070414

323013,Vindeln

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Sundö 59

922 93

Vindeln

Vindeln

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

725 636 kvm

725 636 kvm

0 kvm

72,56 ha

72,56 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:{SWEREF99}

E:

X:{RT90}

Y:

Gå till:

1.

7120018,54

710176,56

7119824

1671131



2.

7121838,71

707370,89

7121680

1668348



3.

7122397,82

708884,58

7122220

1669869



4.

7121117,24

710954,52

7120913

1671923



5.

7121747,9

712669,28

7121522

1673646



ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Ledningsrättsåtgärd

1982-09-03

24-F1982-865

Avstyckning,
sammanläggning

1941-12-30

24-DEG-1823

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2023-05-25

Senaste ändring för fastigheten:

2022-06-07

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Skellefteå

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I82/294, Ö96/5452, L82/143

LAGFART

Jan Torsten Hedkvist

Personnummer:

Adress:

SUNDÖ 57
922 93 VINDELN

Akt:

D-2022-00220727:1 Beviljad

Inskrivningsdag:

2022-05-24, Andel: 1/2

Fång:

Gåva 2022-05-21 Andel: 1/2

Fångeskod:

50

Akt:

D-2022-00220727:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

Anders Örjan Hedkvist

Personnummer:

Adress:

MANGÅRD SGATAN 11
934 32 KÅGE

Akt:

D-2022-00220727:2 Beviljad

Inskrivningsdag:

2022-05-24, Andel: 1/2

Fång:

Gåva 2022-05-21 Andel: 1/2

Fångeskod:

50

Akt:

D-2022-00220727:2 Beviljad

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 1 st, Summa: 200 000

Datapantbrev:

Företrädesordning 1

Belopp:

SEK 200 000

Akt:

82/293 Beviljad

Inskrivningsdag:

1982-01-20

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Gerda Charlotta Olofsson

Personnummer:

19260115-8526

Adress:

Akt:

82/143 Beviljad

Inskrivningsdag:

1982-01-20

Fång:

Köp 1982-01-18 Andel: 1/2

Akt:

82/143 Beviljad

Överlåten andel:

1/2

Elsa Marie-Anne Hedkvist

Personnummer:

Adress:

LINNEVÄGEN 7
931 49 SKELLEFTEÅ

Akt:

82/144 Beviljad

Inskrivningsdag:

1982-01-20

Fång:

Köp 1982-01-18 Andel: 1/2

Akt:

82/144 Beviljad

Överlåten andel:

1/1

Övr fång:

08/24553 (Andel: 1/2)

AVTALS RÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt 24-F1982-865.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÅTMYRBERGET Natura 2000-område	2404-P06/29	2023-05-12	Lycksele Bjurholm Vindeln
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	20030400
Laga kraft:			
Anmärkning Fastighet:	OMRÅDET REDOVISAS INTE I REGISTERKARTAN		

Övriga bestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VÄG 605,SUNDÖ-OTTONTRÄSK	2404-P10/1		Vindeln
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2010-01-22
		Gäller till:	2015-12-31
Anmärkning Markreglering:	BERÖR SAMF MARK FÖR OTTONTRÄSK OCH SUNDÖ SKIFTESLAG		

MER INFORMATION



Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING ⓘ



Lantbruksenhet, bebyggd, typkod 120

Taxeringsår:	2020	Taxeringsid:	260697-9
Taxeringsvärde i tkr:	1 260		
Tax.enhet avser:			
VINDELN SUNDÖ 2:1	Hel registerfastighet		

Taxerade ägare

19300918-8529
Hedkvist, Elsa Marie-Anne
LINNÉVÄGEN 7
931 49 SKELLEFTEÅ

Andel:	1/1
Juridisk form:	Fysisk person

Värderingsenheter

Betesmark	Ekonomibyggnad
Skatteverkets id:	Skatteverkets id:
88509538	88510538
Tax.värde i tkr:	Tax.värde i tkr:
16	13
Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.)	Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.)
16	13
Riktvärdeområde:	Riktvärdeområde:
24007	24007
Areal i ha:	Yta i kvm:
4	180
Beskaffenhet:	Byggnadskategori:
Normal avkastning och kvalitet. avviker högst 30 %	Ekonomibyggnad, värdeår före 1980 (ej spannmålslager (42), ensilagesilo (44), växthus (51-53), övriga ekonomibyggnader (60))
Samfällid mark:	Beskaffenhet:
Nej	Enklare
	Under byggnad:
	Nej

Skog
Skatteverkets id: 88507538
Tax.värde i tkr: 936
Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.) 937
Riktvärdeområde: 2417
Areal i ha: 39
Barrskog (kbm/ha): 108
Lövsskog (kbm/ha): 3
Godhet: Genomsnittlig
Samfälld mark: Nej

Småhusbyggnad på lantbruk

Skatteverkets id: 88512538
Tax.värde i tkr: 214
Riktvärdeområde: 2404900
Boyta i kvm: 265
Tot. värdegr. yta i kvm: 265
Summa standardpoäng: 23
Typ av bebyggelse: Friliggande
Nybyggnadsår: 1860
Värdeår: 1929
Under byggnad: Nej
Placerad på värdeenhets: 88511538 (Skatteverkets id)

Skogsimpedimentmark

Skatteverkets id: 88508538
Tax.värde i tkr: 47
Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.) 47
Riktvärdeområde: 2417
Areal i ha: 29
Samfälld mark: Nej

Småhusmark på lantbruk

Skatteverkets id: 88511538
Tax.värde i tkr: 34
Tax.värde i tkr:(före ev. just. säregna förh.) 34
Riktvärdeområde: 2404900
Areal i kvm: 3 000
Typ av bebyggelse: Friliggande
Fastighetsrättsliga förh.: Självständig/brukningscentrum
Belägenhet: Strandnära tomt.
bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen
VA: Enskilt vatten året om, Enskilt avlopp

SKATTETAL ⓘ

1/48 Mantal



Rapporten hämtades 2023-05-26 14:38:09
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader