

VÄRDEUTLÅTANDE

ARJEPLOG KURROKVEJK 3:2





Bostadshus



Ladugård



Bagarstuga



Sammfäld båtplats med byggnad på ofri grund



Bagarst



Ladugård



Kök entréplan



Rum entréplan



Rum entréplan



Kök övre plan



Badrum med duschkabin entréplan



Badrum övre plan



Sovrum övre plan



Sovrum övre plan



Pannrum

Uppdrag

VÄRDERINGSOBJEKTET:

ARJEPLOG KURROKVEJK 3:2

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Ändamålet med denna värdering är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Marknadsvärdet ska utgöra underlag för offentlig auktion

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 kan ej beräknas eller bestämmas utan endast bedömas och är knutet till en viss tidpunkt (värdetidpunkten). Värdet bygger på fastighetens skick och standard vid besiktningstillfället. Marknadsvärdet har aktualitet så länge några fysiska egenskaper ej ändras hos fastigheten eller någon värdeutveckling sker på marknaden. Kring det bedömda marknadsvärdet finns en osäkerhet som all fastighetsvärdering är behäftad med.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Värdebedömningen gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller belastas av någon miljöpåverkan som kan innebära efterbehandling eller annan påföljd.

Beskrivning

INLEDNING

Fastigheten är en jordbruksfastighet bestående av fem skiften varav ett innehåller brukningscentrum med bostadshus och ladugårdsbyggnad. Hus och ladugårdsbyggnad bedöms vara i normalt skick för den typen av byggnad med undantag för bagarsugan som bedöms ha sämre skick än normalt.

Runt gården är mark som är att betrakta som en stor tomt ner mot sjön Uddjaure fastigheten fortsätter där även ut i sjön. Läget mot sjön och närheten till Arjeplog centrum ca 8 km gör att läget på gården bedöms som mycket attraktivt.

Ned vid vattnet finns en båtplats och där har fastighetsägarna uppfört en förrådsbyggnad. Enligt uppgift från fastighetsägaren skall den byggnaden vara uppförd på fastighetens egna mark men så vitt vi kan bedöma vid besiktningen så står den på samfälld mark och skall därför betraktas som byggnad på ofri grund.

Fastigheten är enligt skogsbruksplanen 245,8 ha varav 83,3 ha är vatten. Produktiv skogsmark är 79,1 ha och i skogen står det 8422 m³sk varav 4695 m³sk i huggningsklasserna S1 och S2. På ön Storön i sjön Uddjaure finns ett av skiftena med produktiv skogsmark

om 10,9ha. För mer detaljerad information om skogen se bifogad skogsbruksplan.

Fastigheten är delägare i Arjeplogs allmänning.

Fastighetsbeskrivningen ovan är endast avsedd som underlag för värdebedömningen och har ingen självständig betydelse. Används underlaget för andra ändamål tas inget ansvar för de insamlade uppgifterna. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.

BESIKTNING

Besiktning av fastigheten gjordes 13 september 2018 av Andreas Engström på LRF - Konsult han upprättade då också skogsbruksplan med på besiktningen av byggnaderna var även Sören Engström som bistod med att visa byggnaderna.

ÖVRIGA KÄLLOR

Fastighetsdatautdrag, kartor, taxeringsuppgifter, detaljplaner, översiktsplaner, Skogens Pärlor, personer som lämnat information, skogsbruksplan, prisstatistik mm.

Någon ingående kontroll av de uppgifter lämnade från fastighetsägare och hämtats från offentliga källor har ej utförts utan dessa uppgifter har förutsatts vara korrekta.

LAGFAREN ÄGARE

Ann Cederlund, Svensbyn
Lena Rådman, Piteå
Ingeborg Engström
Anders Holmlund, Arjeplog
Stefan Rådman, Täby

LADUGÅRDSBYGGNAD

Ladugårdsbyggnad på uppskattningsvis ca: 200 m² används idag som förvaring och verkstad. Byggnaden har indragen el och har haft vatten året runt medans det bedrevs aktivt jordbruk men vattnet är nu urkopplat. Byggnaden inrymmer också bagarstuga i den delen kändes golvet svajigt och ugnen med murstock var sprucken. I övrigt bedöms byggnaden vara i normalt skick för denna typen av gamla ladugårdar.

BONINGSHUS

Hus på 1, 5 plan samt källare, byggt på 30-talet Huset inrymmer två lägenheter en på entréplan och en på övre plan. Boarea 99m² enligt fastighetstaxeringen Vattenburen värme och uppvärmning via elpatron, olja/ved- panna finns också men det är i princip inte eldat på ca: 40 år så funktion på panna och skorsten är oklar. I mitten av 90-talet gjordes ny dränering och i slutet av 90-talet lades nytt plåttak. Huset har under senare tid använts som fritidshus på sommaren och vart uthyrt till biltestare under vinter.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde mark: 849 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 132 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 981 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2017

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 5 000 SEK
Småhusbyggnad lantbruk: 127 000 SEK

TYPKOD

120 Lantbruksenhet, bebyggd

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

RÄTTIGHETER, LAST

Officialservitut: Rätt att använda området x för utfart - Väg, Ledningsrätt: Starkström, Ledningsrätt: Rätt att anlägga och för all framtid bibehålla ledning för allmän telekommunikation som utgörs av optisk fiberkabel (sk optokabel) för bl a höghastighetsdataöverföring mm (sk bredband). ledningen avses anläggas genom upphängning i befintliga elektriska starkströmsledningar (luftledning) eller nedgrävning i mark (jordkabler) - Tele.

SAMFÄLLIGHET

ARJEPLOG KURROKVEJK S:1.

NUVARANDE ÄGARE

Ann Cederlund, Svensbyn
Lena Rådman, Piteå
Ingeborg Engström
Anders Holmlund, Arjeplog
Stefan Rådman, Täby

Värdering

VÄRDERINGSMETOD

Vid fastighetsvärdering används olika värderingsmetoder. De metoder som använts vid denna värdering är följande:

Ortsprismetoden innebär att man gör marknadsvärdebedömningen 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, area, virkesförråd. Ortsprismetoden har den fördelen att den ger en direkt uppfattning om marknadsvärdet. Nackdelen med metoden är att det kan vara svårt att hitta tillräckligt många jämförelseköp.

Avkastningsmetoden innebär att man beräknar de förväntade framtida intäkter och kostnader (alternativt in- och utbetalningar) som objektet ger upphov till. Intäkterna och kostnaderna nuvärdeberäknas sedan till värdetidpunkten med en vald kalkylränta.

DELVÄRDEN

Detta värderingsobjekt består av olika delar med olika förutsättningar på marknaden. För att underlätta värderingen har dessa delar först värderats var för sig.

Brukningscentrum

Bostadsbyggnader och ekonomibyggnader har värderats som en enhet. Värdet har bedömts med ledning av läge samt inre och yttre besiktningar. Vidare har bostaden värderats med hjälp av prisstatistik på småhus i närområdet. Beräknas som ett "gårdsvärde" dvs. marken runt gården ingår i detta delvärde.

Skog och skogsmark har värderats med stöd av Huggningsmetoden som är en avkastningsmetod. Avkastningskalkylen baseras på intäkter och kostnader som faller ut under olika tidsperioder. Värdet justeras sedan utifrån köpeskillingstatistik på genomförda fastighetsaffärer i området. Värdet på skogsmarken inkluderar även skogsimpediment och vatten och värden som jakt och fiske ingår här.

Skog: 1 500 000 SEK

Brukningscentrum: 700 000 SEK

SUMMA DELVÄRDEN: 2 200 000 SEK

MARKNADSVÄRDE

Vid denna värdering har den s.k. delvärdemetoden använts. Denna metod innebär att värderingsobjektet olika delar värderas var för sig som självständiga enheter. Därefter sker en sammanvägning av de olika delvärdena till ett totalvärde för hela värderingsobjektet. Slutligen görs en bedömning av hela objektet där hänsyn tas till de värdepåverkande faktorer som ej fångas upp i de olika delvärdena.

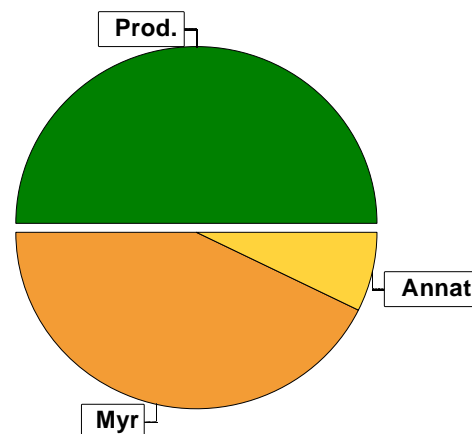
Marknadsvärdet för hela objektet kan inte alltid erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Detta då det kan vara svårt att hitta köparen som är beredd att betala fullt ut för samtliga ingående delar.

MARKNADSVÄRDET FÖR VÄRDERINGSOBJEKTET BEDÖMS MED STÖD AV OVANSTÅENDE TILL: 2 000 000 SEK TVÅ MILJONER KRONOR

Sammanställning över fastigheten

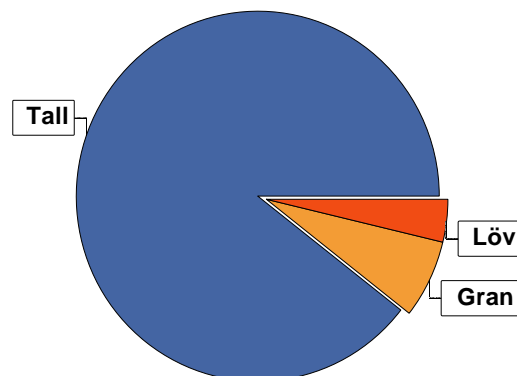
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	79,1	49
Myr/kärr/mosse	68,8	42
Berg/Hällmark	1,8	<1
Inäga/åker	1,5	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,6	<1
Annat	10,7	7
Summa landareal	162,5	
Vatten	83,3	



Virkesförråd

	m ³ sk	%
Totalt	7520	89
Tall	583	7
Gran	319	4
Löv		
m³sk	8422	
Medeltal		
m ³ sk per hektar	106	



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m ³ sk per ha	2,6
--	--------------------------	-----

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2018 - 2027 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	m ³ sk per år	188
--	--------------------------	-----

Avverkningsförslag

	m ³ sk
Föryngringsavverkning	4501
Gallring	361
Totalt under perioden	4862

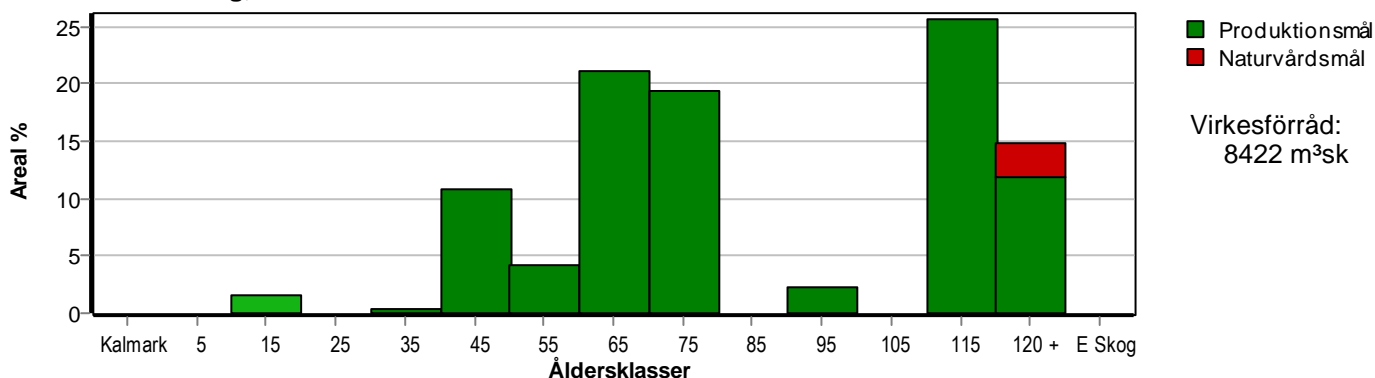
Förväntad tillväxt första växtsäsongen	m ³ sk	223
	m ³ sk per ha	2,8



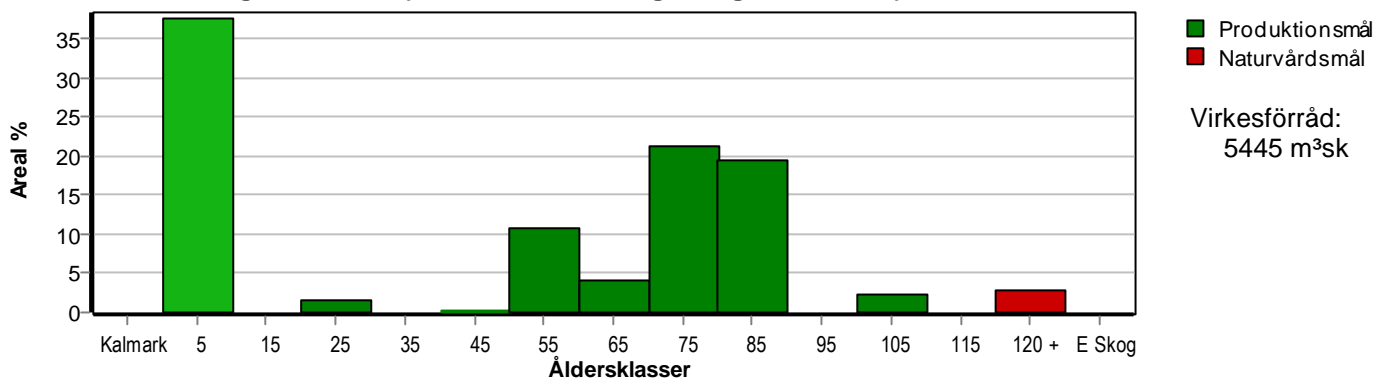
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19	1,2	2	18	15			100
20 - 29							
30 - 39	0,3		17	57	80		20
40 - 49	8,5	11	448	53	98		2
50 - 59	3,3	4	280	85	84	10	6
60 - 69	16,7	21	1178	71	97	2	1
70 - 79	15,3	19	1542	101	94	5	
80 - 89							
90 - 99	1,8	2	207	115	95	5	
100 - 109							
110 - 119	20,3	26	3102	153	92	2	6
120 +	11,7	15	1630	139	73	24	3
Lågproduktskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	79,1	100	8422	106	89	7	4

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 2 % (1,2 ha) och om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs) 38 % (29,7 ha).



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2	1,5	2	35	23	39		61
Gallringsskog G1	43,8	55	3448	79	95	4	1
G2							
Föryngrings- avverknings- skog S1	1,8	2	207	115	95	5	
S2	29,7	38	4488	151	85	10	5
S3	2,3	3	244	106	95		5
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	79,1	100	8422	106	89	7	4

Kalmark

- K1 Obehandlad kalmark**
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.
- K2 Behandlad kalmark**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

- R1 Plantskog**
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.
- R2 Ungskog**
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

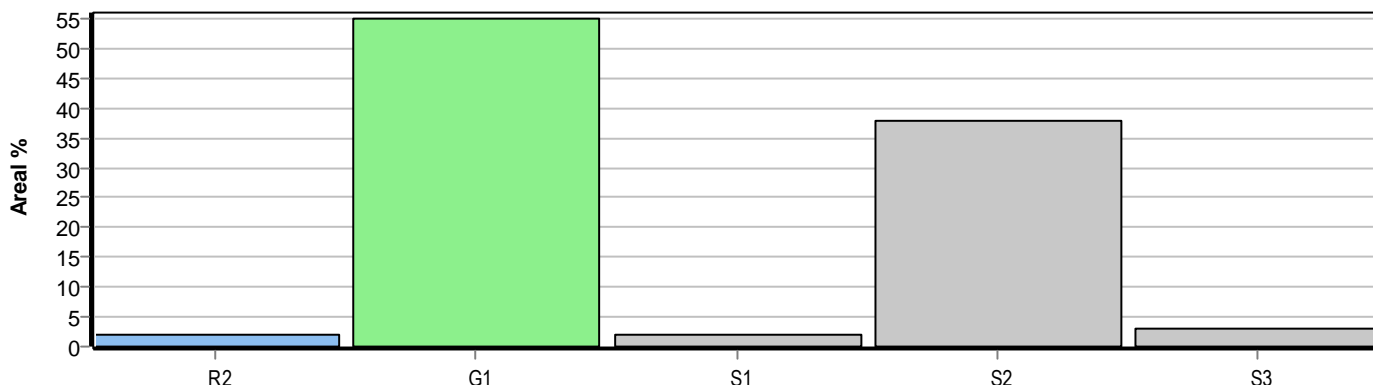
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

- S1 Skog som kan föryngringsavverkas**
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas**
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3 Skog i föryngringsbar ålder**
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

- E1 Restskog**
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt träslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skik]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag TGLBÅ	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd								%	m ³ sk		
1	2,3	1	120	S3	T14	106	244	NO,b	90100	14	15		Ingen åtgärd				2,2	ii ¹
Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Syftet är att bevara naturvärden. Generellt: En hel del äldre skog, rikligt med hänglav på tall																		
2	3,2	1	110	S2	T14	146	467	PG ²	90100	16	19		Föryng avv Plantering (F)	2 2	85	436	1,8	iii ¹
Åtgärder: Plantering: Grönrisplantering, Altså utan markberedning																		
3	1,1	1	114	S2	T14	119	131	PG ²	90100	14	17		Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	85	123	1,5	ii ¹
Generellt: Olikåldrigt finns en hel del äldre träd.																		
4	3,9	1	112	S2	T16	165	643	PG ²	91000	17	20		Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	85	600	2,0	i,ii ¹
Naturvård: Hänglavar, Lågor Generellt: Olikåldrigt, Hänglavar, Lågor																		
5	1,5	1	45	G1	T18	55	83	PG ²	X0000	11	11		Ingen åtgärd				3,2	
6	3,0	1	114	S2	T14	106	318	PG ²	81100	14	16		Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	85	299	1,4	ii ¹
Generellt: Olikåldrigt																		
7	3,8	1	60	G1	T12	29	110	PG ²	X0000	8	8		Ingen åtgärd				1,4	
8	1,6	1	74	G1	T14	62	99	PG ²	91000	11	12		Ingen åtgärd				2,1	

pcSKOG

Utskriven: 2018-09-25

Län: Norrbottens län Kommun: Arjeplog Församling: Arjeplog
Kurroksvej 3:2 Id: 250602000

pcSKOG proffs



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skik]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag TGLBÅ	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd								%	m ³ sk		
9	0,7	1	65	G1	T12	45	31	PG ²	X0000	9	10		Ingen åtgärd				1,8	
10	0,9	1	73	G1	T16	58	52	PG ²	91000	10	12		Ingen åtgärd				2,1	
11	1,8	1	73	G1	T14	47	85	PG ²	X0000	9	11		Ingen åtgärd				1,8	
12	0,4	1	65	G1	T16	71	28	PG ²	X0000	11	14		Ingen åtgärd				2,6	
13	7,9	1	66	G1	T16	92	727	PG ²	X0000	13	15		Ingen åtgärd				3,1	
14	1,8	1	96	S1	T16	115	207	PG ²	91000	15	17		Ingen åtgärd				2,8	
15	8,9	1	114	S2	T16	170	1513	PG ²	90100	16	23		Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	3 3 3	95	1571	1,8	
16	3,9 (-0,3)	1 L	70	G1	T15	69	248	PG ²	81100	12	13		Ingen åtgärd				2,4	
17	2,9 (-0,1)	1 L	50	G1	T18	83	232	PG ²	81100	11	16		Ingen åtgärd				3,9	
18	2,3 (-0,1)	1 L	47	G1	T16	45	99	PG ²	X0000	9	11		Ingen åtgärd				2,6	
19	7,4	1	75	G1	T18	143	1058	PG ²	91000	15	21		Gallring	3	30	361	3,5	
20	0,6	1	65	G1	T14	77	46	PG ²	81100	11	15		Ingen åtgärd				2,7	

pcSKOG

Utskriven: 2018-09-25

Län: Norrbottens län Kommun: Arjeplog Församling: Arjeplog
Kurroksvej 3:2 Id: 250602000

pcSKOG proffs



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Andrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag TGLBÅ	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd								%	m ³ sk		
21	1,2	1	15	R2	B16	15	18	PG ²	00X00	5	6		Röjning	1	50		2,8	
22	0,5	1	50	G1	T18	95	48	PG ²	80200	12	17		Ingen åtgärd				4,1	
23	1,9 (-0,1)	1 L	65	G1	T14	43	77	PG ²	90100	9	10		Ingen åtgärd				1,8	
24	3,9	1	47	G1	T16	50	195	PG ²	X0000	9	12		Ingen åtgärd				2,8	ii ¹
Generellt: Finns en del äldre tall																		
25	0,9	1	45	G1	T18	80	72	PG ²	90100	11	15		Ingen åtgärd				4,1	
26	2,7	1	120	S2	T16	135	365	PG ²	81100	15	19		Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	95	380	1,5	ii ¹
Generellt: Åldersspridning																		
27	4,2	1	130	S2	G16	143	601	PG ²	45100	15	20		Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	95	627	1,6	ii ¹
Generellt: Åldersspridning																		
28	2,5	1	133	S2	T16	168	420	PG ²	81100	16	22		Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	95	433	1,6	
29	1,5	1	66	G1	T17	106	159	PG ²	72100	13	17		Ingen åtgärd				3,5	ii ¹
Generellt: Finns även äldre träd																		

pcSKOG

Utskriven: 2018-09-25

Län: Norrbottens län Kommun: Arjeplog Församling: Arjeplog
Kurroksvej 3:2 Id: 250602000

pcSKOG proffs



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Andrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag TGLBÅ	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd								%	m ³ sk		
30	0,3	1	35	R2	T16	57	17	PG ²	80200	9	12		Röjning	1	30		3,6	ii ¹
Generellt: Varierad täthet																		
31	0,2	1	110	S2	T18	149	30	PG ²	81100	16	20		Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	95	31	1,7	ii ¹
Generellt: Björk komme runder																		

pcSKOG

Utskriven: 2018-09-25

Län: Norrbottens län Kommun: Arjeplog Församling: Arjeplog
Kurroksvej 3:2 Id: 250602000

pcSKOG proffs



Avdelningsbeskrivning

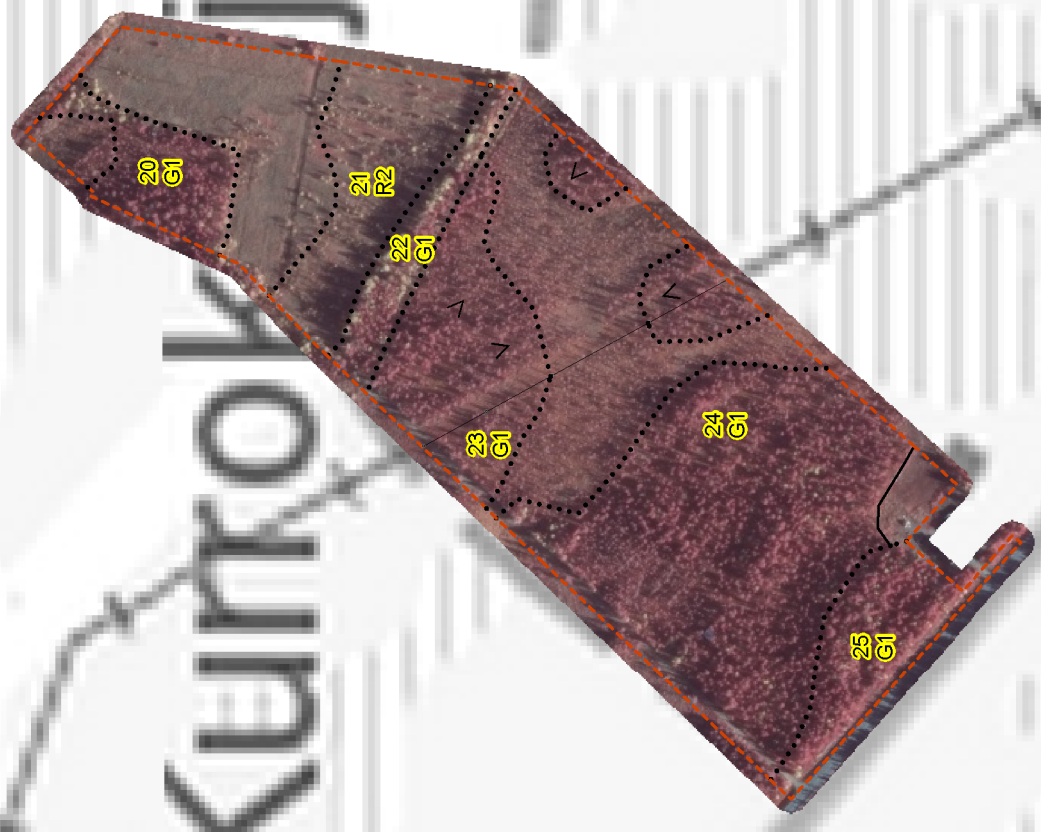
Skifte: 1

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden




Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag TGLBÄ	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹	
						ha	avd								%	m ³ sk			
222	1,8	3										Berg							
223	1,5	4										Inägomark							
224	83,3	6										Vatten							
225	68,8	2								6	4	Myr							
226	8,0	5								1	1	Övrig landareal							ii ¹
Generellt:		Strand																	
227	2,7	5								1	1	Övrig landareal							ii ¹
Generellt:		Tomtmark																	

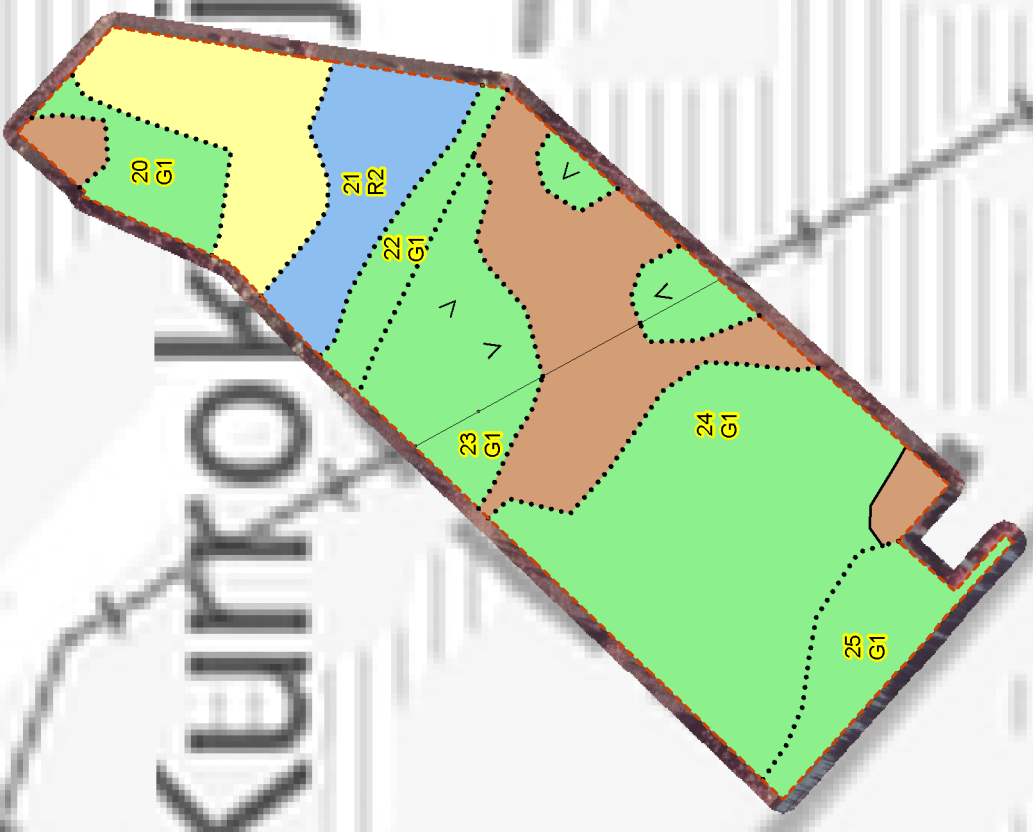
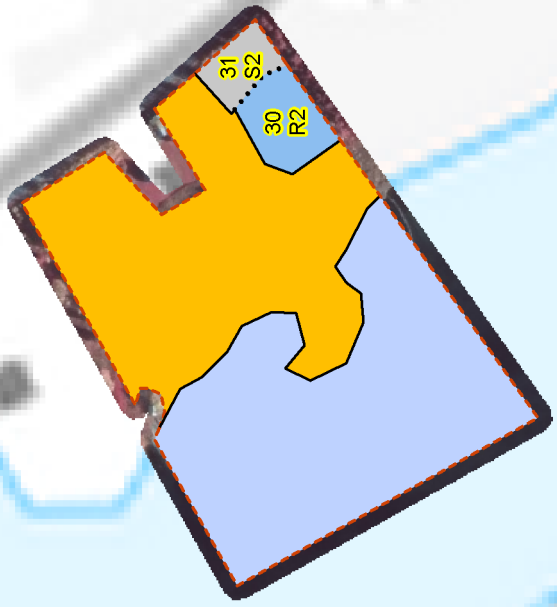
Skogskarta



1:5000
300 m

Huggningsklass

-  Rörningsskog
-  Gallringskog
-  Föryngringsavskog



1:5000
300 m

KURROKJÄK

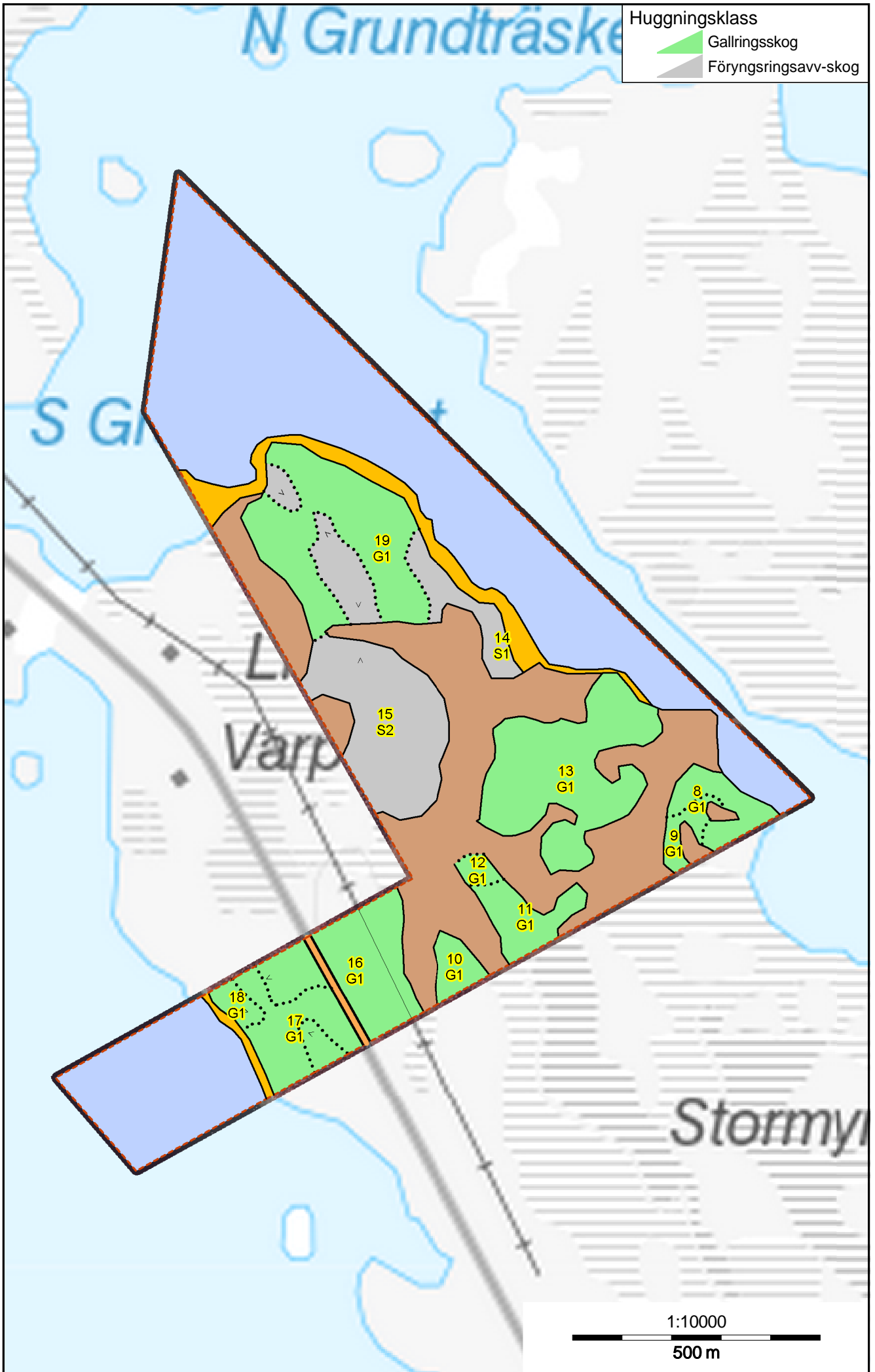


N Grundträsket

Huggningsklass

Gallringskog

Förnyingsringsavv-skog





1:10000

500 m

Lillön

Storön

28 S2

27 S2

29 S2

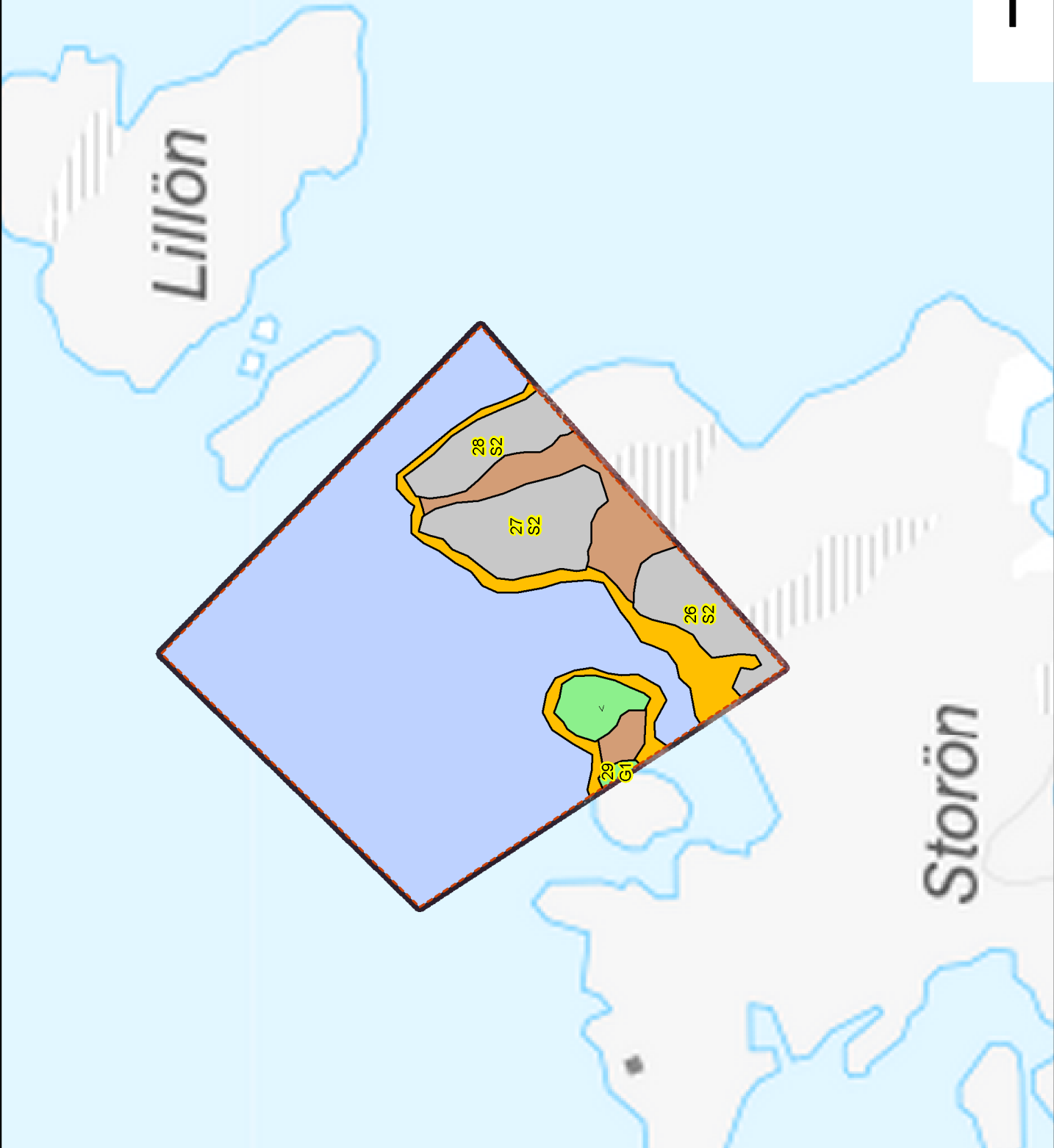
29 G1

Huggningsklass

- Gallringskog
- Förnyingsringsav-skog

Ägoslag

- Myr
- Övriglandareal
- Vatten



Lervikstjärnen

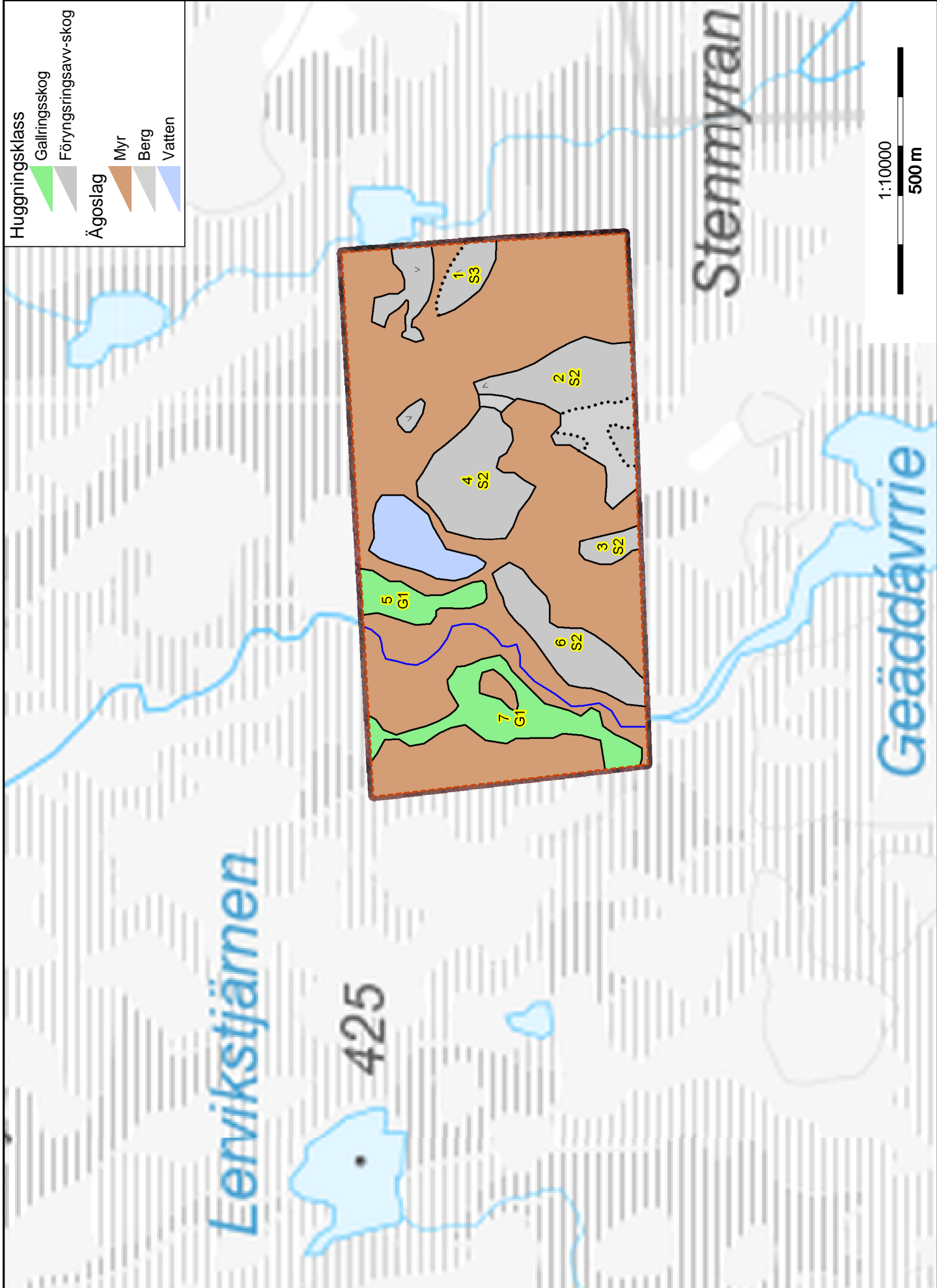
425



Stenmyran

1:10000
500 m

Geäddåvrie



Huggningsklass

Gallingskog	Ägoslag	Myr	Berg	Vatten
Förnyingsavsav-skog				

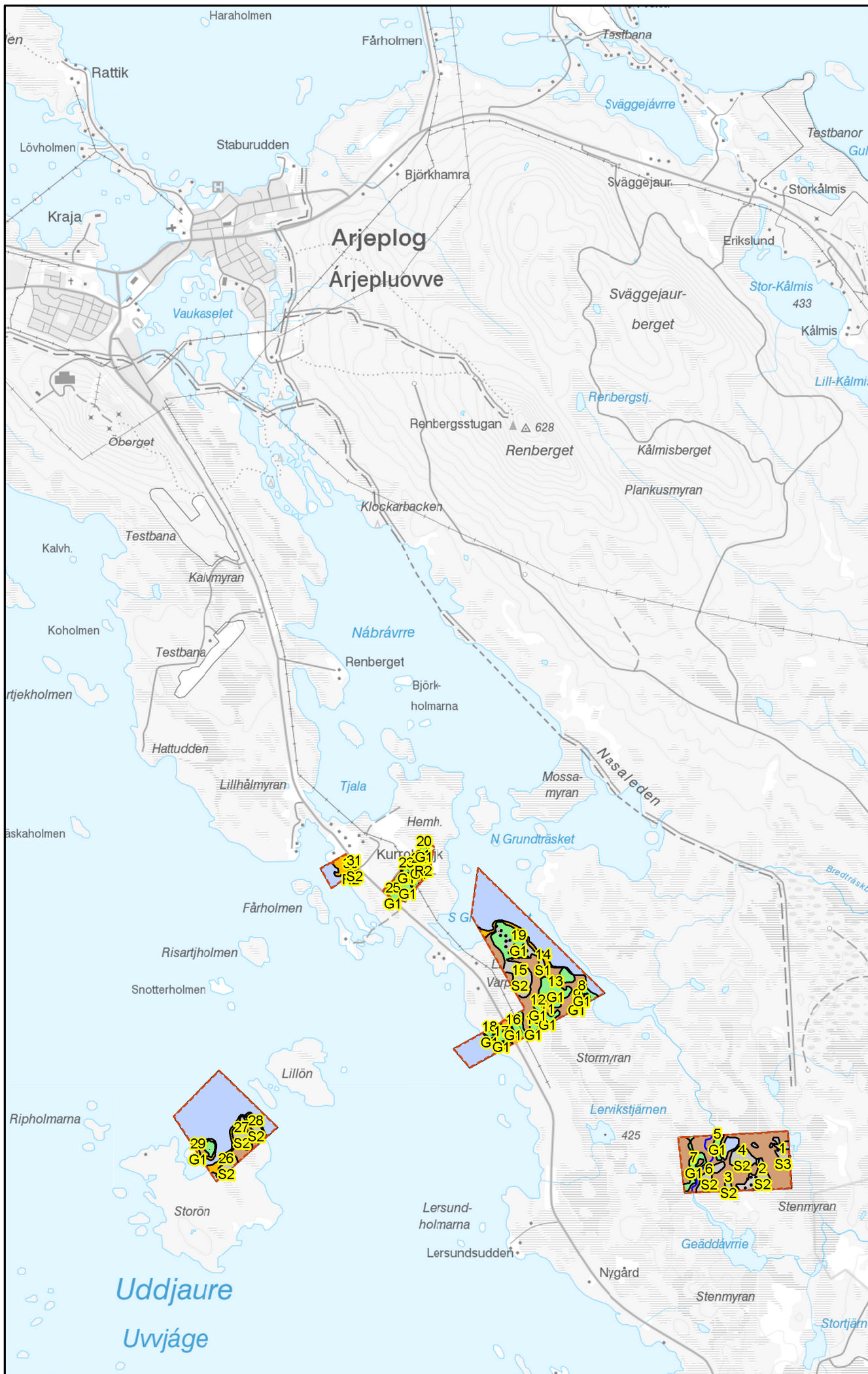
Lenvikstjärnen

425

Stenmyran

Geäddávrie

1:10000
500 m



***Vi är landets största
förmedlare av jord- och
skogsbruksfastigheter***



www.lrfkonsult.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande till LRF Konsult AB, Dnr MS2012/03362.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.