

Värdeutlåtande

Ljusnarsberg Laxbro 2:1 m.fl.



1. Uppdrag/underlag

Region Örebro län genom Anna-Lena Ahl har uppdragit åt Svefa att bedöma marknadsvärdet för värderingsobjektet gällande fastigheterna Ljusnarsberg Laxbro 2:1, 22:2, Dalsbro 1:27 och Laxbäcken 1:4. Syftet med värderingen är att den ska ligga till grund för interna beslut.

Värdetidpunkt är februari 2023.

Arealuppgifter och skogliga data grundas på skogsbruksplan tillhandahållen av uppdragsgivaren. Fastigheten Laxbro 22:2 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) och delvärdet värderas utifrån taxeringsuppgifter, kartstudier och information från uppdragsgivaren. Inget besök på värderingsobjektet har gjorts.

Värderingsobjektets totala areal är ca 420 ha varav ca 390 ha produktiv skogsmark, ca 14 ha impediment och ca 17 ha övrig mark. Virkesförrådet uppgår till ca 72 770 m³sk vilket motsvarar 186 m³sk/ha.

Värderingsobjektet består av barrdominerad skog i alla huggningsklasser med tonvikt på gallringsskog. Slutavverkningsandelen är ca 60 % av volymen. Det finns två registrerade nyckelbiotoper på fastigheten med en areal om ca 6,5 ha. Relativt stor andel (ca 18 %) av den slutavverkningsmogna volymen och ca 8 % av arealen är i skogsbruksplanen klassad som S3-skog som ej bör avverkas.

Allmänna villkor

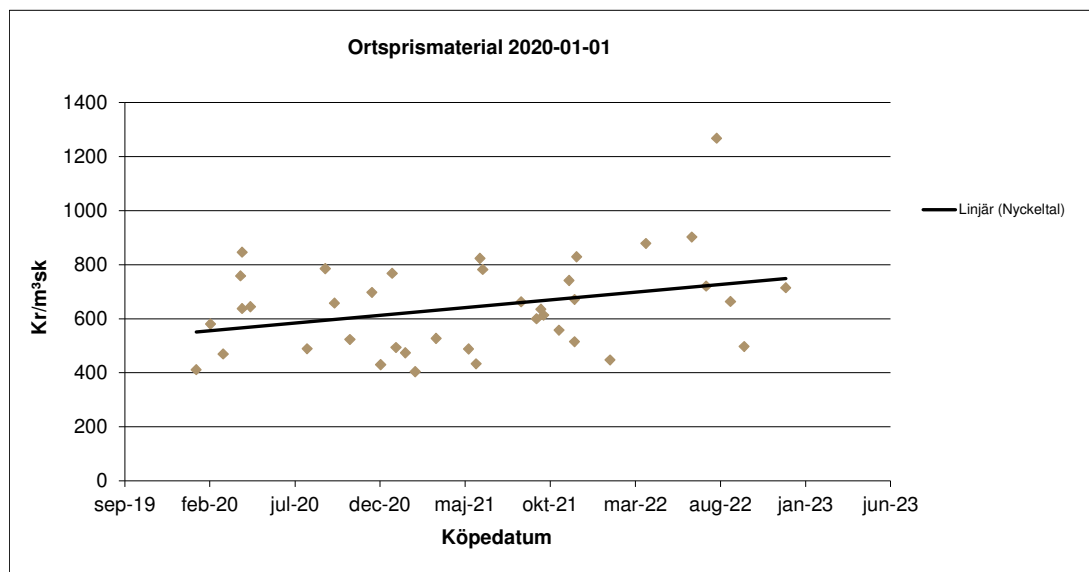
För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningsens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

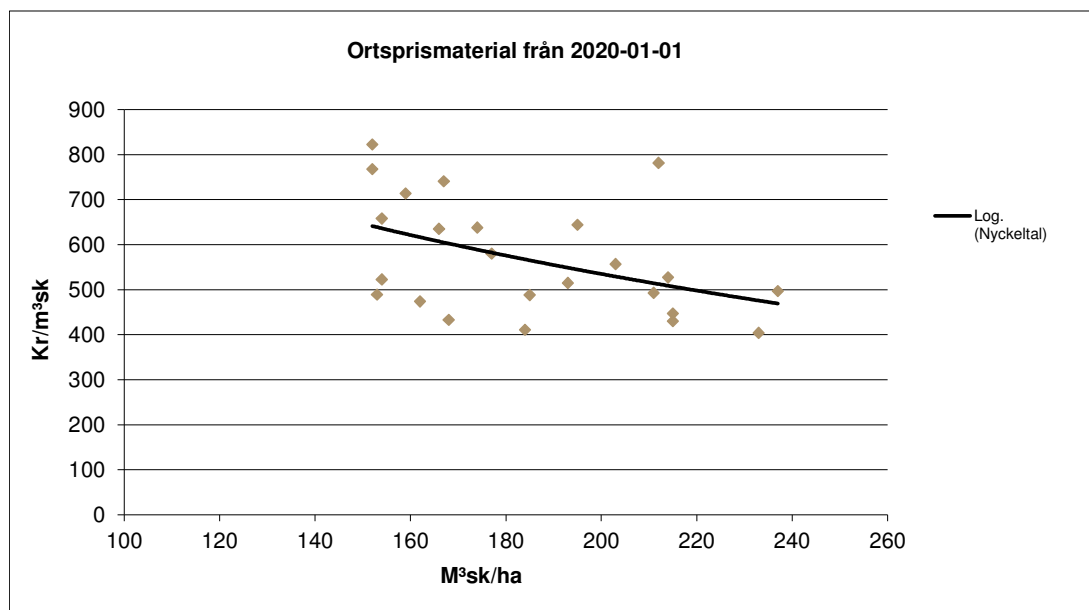
2. Värdering skogsmark

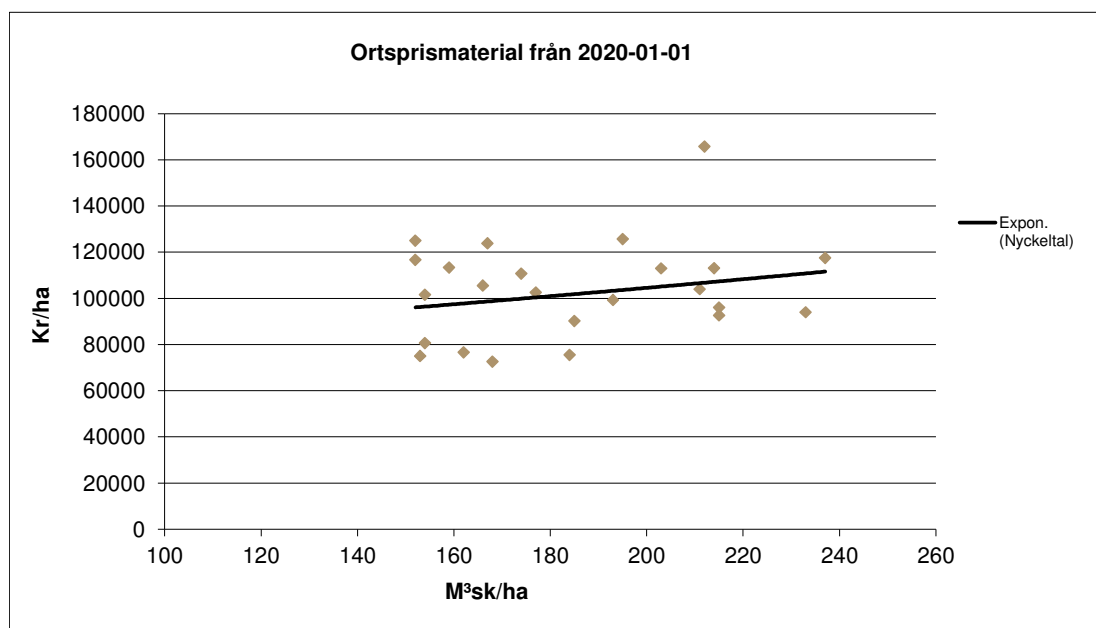
Köpeskillingsstatistik över 39 stycken försäljningar av skogsdominerade fastigheter med en produktiv areal över 10 ha där virkesförråd och övriga egenskaper är kända genom prospekt visar genomsnittspriset 640 kronor per skogskubikmeter (m³sk) och 93 350 kronor per hektar produktiv mark, för fastigheter som sålts från 2020-01-01 och fram till värdetidpunkten. Medelförrådet för jämförelseobjekten är 153 m³sk per hektar. Materialet är från Örebro län.



De köp som bedöms vara mest jämförbara är de som avser fastigheter med ett genomsnittligt virkesförråd över 150 m³sk/ha.

För fastigheter av den här typen bör en jämförelse främst göras med nyckeltalet kr/m³sk. I materialet finns 24 stycken köp som har ett genomsnittligt virkesförråd på 185 m³sk/ha med nyckeltalen 570 kr/m³sk och 103 800 kr/ha.





3. Samlad marknadsvärdebedömning, Skogsmark

Skogsfastigheters köpeskillingar tenderar att gå i riktning mot regionala medeltal vilket sannolikt förklaras av att presumtiva köpare styrs av kända nyckeltal (kr/m³sk, kr/ha) vid anbudsgivning, vilket talar för ortsprismetoden. Ortsprismetodens nackdel är dock att den endast schablonmässigt tar hänsyn till objektspecifik värdepåverkan i form av ålder- och trädslagfördelning, produktionsförmåga, uttagsmöjligheter etc. Värderingsobjektet bedöms vara ett bra investeringsobjekt med skog i flera åldersklasser med möjlighet att påverka sitt framtida skogsbruk.

Marknadsvärdet bedöms med hänsyn till prisutveckling och av ovan nämnda till 45 000 000 kr, vilket motsvarar 618 kr/m³sk eller 115 385 kr/ha produktiv areal.

Generellt håller skogsmark i Sverige som ägs av juridisk person ett högre marknadsvärde än skogsmark som ägs av en fysisk person. Orsaken till detta är jordförvärvslagens begränsningar för juridiska personer att erhålla förvärvstillstånd vid köp av skogsmark ägd av fysisk person. Samtidigt finns det skattemässiga fördelar att äga skog i bolagsform eller sammankoppla denna typ av ägandeform med andra bolag och verksamheter. Efterfrågan är genom detta generellt sett högre än tillgången på skogsmark ägd av juridisk person med en ökad efterfrågan som följd och med detta ett högre marknadsvärde. Variationen av "värdeökningen" varierar över landet och generellt en högre påverkan för objekt med bra arrondering och där ett högavkastande skogsbruk också premieras. Den tillkommande köparkategorin inriktar sig främst mot olika former av avkastning samt placeringsmöjligheten för kapital. Avkastningsmässigt sämre objekt är inte lika intressanta för en juridisk person. Köparkategorin hanterar skogen professionellt i sitt brukande och det enskilda värderingsobjektets kvaliteter är därför avgörande för den eventuella värdeökningens storlek.

Med stöd av bedömningar gjorda i andra sammanhang bedöms nivån vara upp till ca 30 % högre för juridisk person. Med hänsyn till ovan nämnda faktorer om storlek av objekt, produktion och åldersklassfördelning bedöms att objektet är intressant som investeringsobjekt utifrån resonemanget om juridisk persons prioriteringar. Påslag för juridisk person bedöms till nivån 20 %.

Med hänsyn till resonemanget ovan bedöms marknadsvärdet till 55 000 000 kronor, vilket motsvarar 756 kr/m³sk eller 141 026 kr/ha produktiv skogsmark.

4. Värdering Laxbro 22:2

Enligt uppdragsgivaren ska en värdebedömning göras utan platsbesök. Bedömd värdenivå får då främst ses som en indikation och som ett delvärde för hela värderingsobjektet. För marknadsvärdebedömning som en egen enhet är delvärdet inte användbart, utan då behövs en fullständig värdering med platsbesök. Som stöd i värdebedömningen har använts information från uppdragsgivaren, taxeringsinformation och ortsprismaterial.

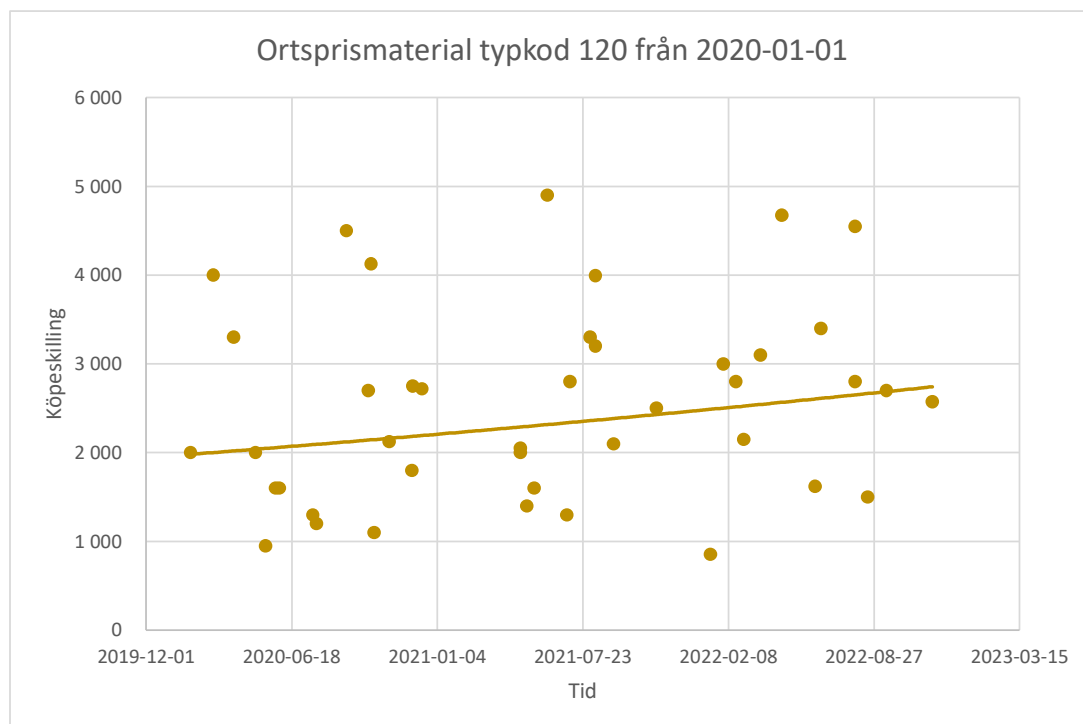
Värdet av värderingsobjektet har bedömts med stöd av ortsprismetoden.

Jämförelser har gjorts med köp from 2020-01-01 av de fastigheter som uppfyller följande förutsättningar:

Fastighetstyp Bebyggda lantbruksenheter (typkod 120).

Läge Ljusnarsbergs-, Hällefors-, Lindesbergs- och Nora kommuner.

Storlek <10 ha.



Dessa förutsättningar uppfylldes vid 43 överlåtelse. Tillgängligt material tyder på att köpeskillingar ligger inom intervallet 900 000 kr – 5 000 000 kr, med ett medel på ca 2 500 000 kr för dessa objekt.

I Ljusnarsbergs kommun finns i urvalet enbart fyra köp som visar på en genomsnittlig köpeskilling på 1 300 000 kr. De köpen bedöms ha en sämre belägenhet än aktuell fastighet med direkt anknytning till tätorten. Fastigheten berörs av en detaljplan, men den bedöms påverka värdet marginellt eftersom byggnaderna har restriktioner som påverkar möjligheten till rivning eller större ombyggnader. Kvarvarande arealer bedöms inte speciellt intressanta att exploatera utifrån storlek och nuvarande bebyggelse.

Delvärdet bedöms utifrån ovan nämnt till 2 500 000 kr.

5. Samlad värdebedömning

Femtiosju miljoner / 57 000 000 / kronor

Bedömt marknadsvärde motsvarar nyckeltalet 135 714 kr/ha produktiv skogsmark.

Örebro 2023-02-09



Urban Runesjö
Skogsbruksingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

Bilaga 1	Allmänna villkor för värdeutlåtande
Bilaga 2	Utdrag ur skogsbruksplan med karta

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice 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 2010-12-01 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.
- 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.

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 okulärbesiktningen 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.

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.

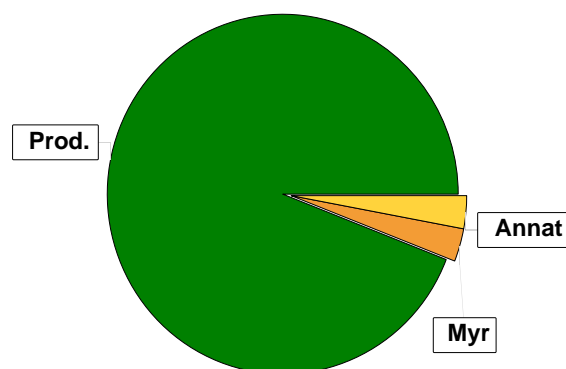
7 Värdeutlåtandets användande

- 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.

Sammanställning över fastigheten

Arealer

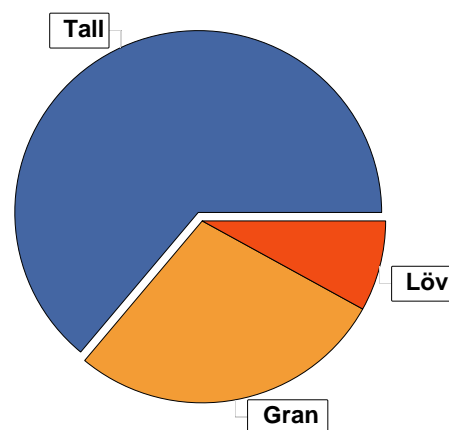
	hektar	%
Produktiv skogsmark	391,1	93
Myr/kärr/mosse	13,7	3
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	5,1	<1
Annat	11,8	3
<hr/>		
Summa landareal	421,7	
Vatten	0,4	



Virkesförråd

	m³sk	%
Totalt		
m³sk	72770	
Medeltal		
m³sk per hektar	186	
Naturvårdsvolym		
m³sk	25	

	m³sk	%
Tall	46464	64
Gran	20480	28
Löv	5814	8
Lärk	11	<1



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6,6

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2022 - 2031 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
1831

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	26533
Gallring	7480
Totalt under perioden	34013

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

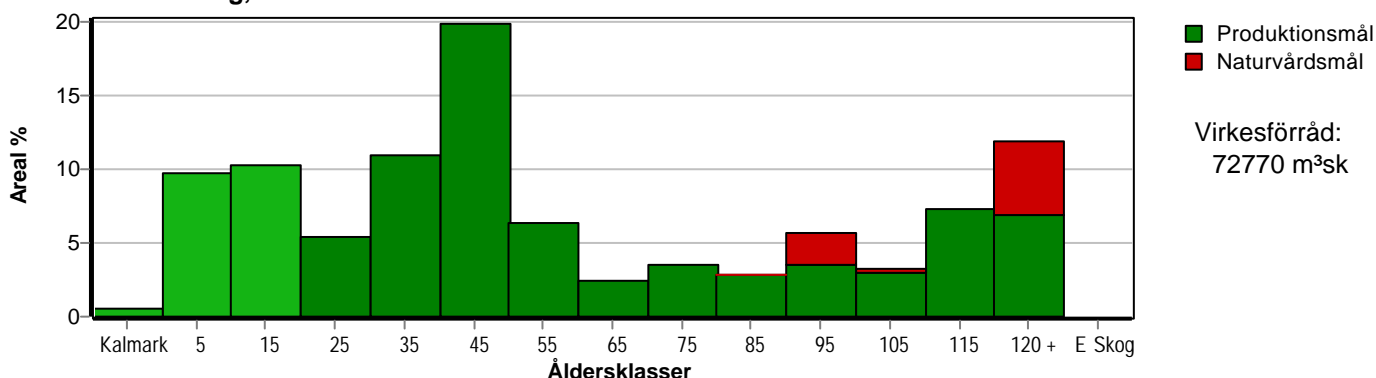
m³sk
2309
m³sk per ha
5,9



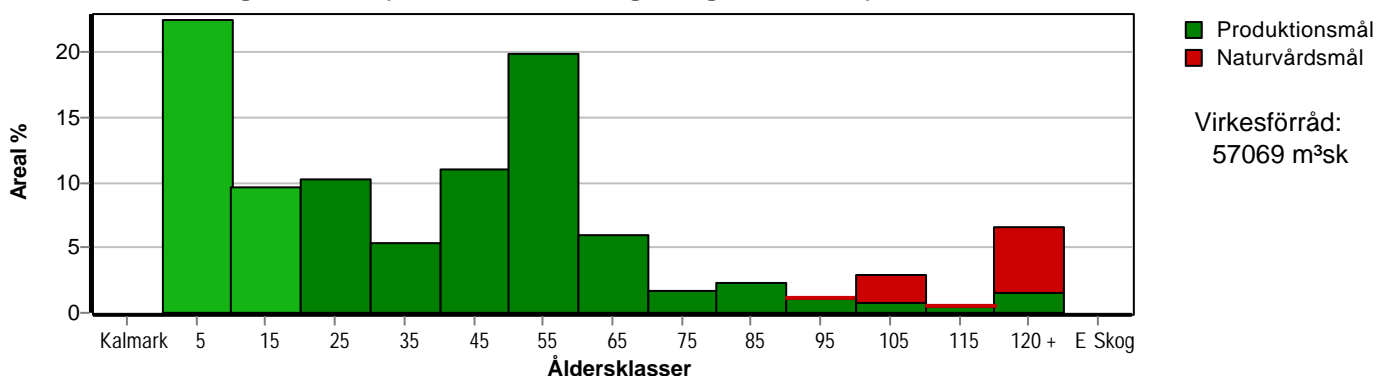
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Lärk %
Kalmark	2,1	1						
- 9 år	37,9	10	142	4	52	46	2	
10 - 19	40,2	10	644	16	63	27	8	2
20 - 29	20,9	5	1537	74	51	31	18	
30 - 39	42,9	11	6059	141	69	24	7	
40 - 49	77,7	20	16085	207	46	43	10	
50 - 59	24,8	6	5965	241	78	16	6	
60 - 69	9,5	2	2697	284	59	22	20	
70 - 79	14,0	4	3828	273	62	16	22	
80 - 89	11,3	3	2669	236	59	36	5	
90 - 99	22,0	6	7385	336	69	21	10	
100 - 109	12,5	3	3705	296	70	29	1	
110 - 119	28,7	7	8928	311	77	20	3	
120 +	46,6	12	12320	264	65	31	4	
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt	[15,8]		806	51	100			
Summa/Medel	391,1	100	72770	186	64	28	8	

Arefördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 21 % (80,2 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 32 % (125,8 ha). Enligt skogsvårdslagen får andelen skog yngre än 20 år ej överstiga 50 % på brukningsenheter mellan 100 och 1000 hektar.



