



Värdeutlåtande

Bräcke Bräcke 7:2

Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Bräcke 7:2 i Bräcke kommun, nedan kallad värderingsobjektet.

Uppdragsgivare

Bräcke kommun

Värderingsändamål

Ändamålet med denna värdering är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Marknadsvärdet skall utgöra underlag i ett förestående markbyte. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas om värderingsobjektet 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.

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.

Värdetidpunkt

September 2025

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. I värderingsuppdraget ingår ej att utreda eventuella värden kopplade till andelstal i samfälligheter eller liknande. Ej heller ingår att utreda eventuella värden kopplade till torvtäkter, grustäkter (täkttillstånd), vindkraft/frikraft eller att utreda eventuella förväntningsvärden kopplade till detalj eller översiktsplan.

Värderingsunderlag

Värderingsobjektets skogs och skogsmark har värderats utifrån uppgifter om markbonitet och växande skog (Skogsägarplan upprättad av Norra Skog 2017). Uppgifterna har justerats med utförda åtgärder och har tillväxtberäknats till och med värdetidpunkten.

Utförd beskrivning är ej av sådan karaktär att den uppfyller köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enl. JB 4:19, och kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. Värdeutlåtandet grundar sig också på att det inte finns avtal eller andra förhållanden som berör fastigheten och som inte framgår av fastighets- och inskrivningsregistret eller som inte har upplysts undertecknad om av fastighetsägaren eller uppdragsgivaren.

Källor

Uppgifter om fastigheten har hämtats från skogsägarplan upprättad av Norra Skog, skogliga grunddata, fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter, prisstatistik för skogar.

Någon ingående kontroll av uppgifter lämnade av offentliga källor har ej gjorts, utan dessa uppgifter förutsätts vara korrekta.

Objektsbeskrivning

Beskrivning av värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av ett skifte beläget i närheten av Bräcke med tillgång till service, skola mm. Avstånd till Östersund ca 7 mil.

Lagfaren ägare

Bräcke kommun 1/1

Areal

Enligt skogsbruksplanen uppgår den totala arealen till 11,8 ha, hela arealen utgörs av skogsmark. Arealuppgifter saknas i fastighetsutdraget.

Planförhållanden mm.

Värderingsobjektet kan vara beläget där förvärvstillstånd kan krävas enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Fastigheten Bräcke 7:2 berörs av naturvårdsbestämmelse:

Gimån, Uppströms Holmsjön Natura 2000-område (Akt 2305-P2024/16)

Det finns kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret (Skogsstyrelsen) i form av fångstgrop.

Rättigheter och belastningar

Värderingsobjektet äger andelar i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:

Bräcke Bräcke S:11

Bräcke Bräcke S:12

Bräcke Bräcke S:15

Rättighet där värderingsobjektet har last:

Officialservitut 23-BRB-521.1

Taxeringsuppgifter

Se bilaga Fastighetsutdrag.

Skogsmark

Enligt skogsbruksplanen uppgår den produktiva skogsmarksarealen till 11,8 ha med ett totalt virkesförråd om 2 640 m³sk. Detta motsvarar i medelförråd ca 224 m³sk/ha. Medelboniteten uppgår enligt skogsbruksplanen till 6,1 m³sk/ha och år. Värderingsobjektets åldersklassfördelning är ojämn och består till största delen (ca 70 %) av skog i 30–40 års ålder. 580 m³sk är skog i huggningsklassen S1.

Värdering

Värderingsmetoder

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

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.

Skogsmark

Värdet av skogsmarken har delvis bedömts med stöd av beståndsmetoden, vilken är en metod där skogsbrukets framtida intäktsöverskott beräknas och diskonteras till nutid. Beståndsmetoden kalkylerar med ett möjligt virkesuttag under den kommande 10-årsperioden på ca 563 m³sk. Det diskonterade avkastningsvärdet inklusive ett bedömt värde för impediment och jaktvärde bedöms sammantaget till ca 960 000 kr (ca 364 kr/m³sk).

Jämförelse av värderingsobjektets skogsmark med ortsprisstatistik från 2024-01-01 och främåt visar ett genomsnittspris för liknande obebyggda skogsfastigheter i Bräcke kommun samt i angränsande kommuner om ca 330 – 397 kr/m³sk. Omsatt på värderingsobjektets skogsmark skulle det motsvara ett intervall på ca 870 000 – 1 050 000 kr. Värderingsobjektets skogsmark bedöms ha bra och lättillgänglig belägenhet med korta transportavstånd vilket bedöms positivt. Tillväxten är god för området vilket också bedöms positivt. Åldersfördelningen är ojämn med en stor andel av virkesförrådet i medelålders G1-skog (ca 70 %), vilket bedöms negativt. Relativt goda möjligheter finns ändå till betydande direktavkastning under den kommande 10-årsperioden. Värdet för skogsmarken med stöd av ortsprismetoden inklusive jaktvärde bedöms återfinnas i den övre halvan av intervallet motsvarande 1 000 000 kr (ca 379 kr/m³sk).

Nettovärdet för avverkningsbar skog på värderingsobjektet bedöms till ca 250 000 kr.

Nettovärdet är beräknad behållning efter avverkning och föryngring av all skog på värderingsobjektet som vid värderingstidpunkten uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning enligt skogsvårdslagen.

Priseffekt när juridisk person är säljare, så kallad bolagseffekt

Bakgrunden till den s.k. bolagseffektens förekomst är den svenska jordförvärvslagstiftningen som något förenklat innebär att juridiska personer, till exempel bolag normalt inte kan förvärva skogsfastigheter som ägs av fysiska personer. Lagstiftningen syftar till att skydda det privata ägandet.

Möjligheten för en juridisk person att köpa skogsfastigheter är främst när en annan juridisk person är villig att sälja. Sådana försäljningar sker i regel sällan, vilket gör att konkurrensen kan antas vara särskilt hög när säljaren av en fastighet är Juridisk person. Den totala mängden potentiella spekulanter ökar vilket borgar för ett högre pris.

Ägande skogsfastigheter i ett AB jämfört med fysiska personer kan ha fördelar som exempelvis bättre finansieringsvillkor för köpet, mer förmånliga skatteregler eller stordriftsfördelar mm.

Bolagseffekten som fenomen är oomtvistad. Nivån på effekten omtalas normalt i procentuella tal. Effekten är varierande i geografin samt typer av objekt.

Metodik:

Samtal har förts med ett antal skogliga mäklare samt skogliga tjänstemän.

Sammanfattningsvis ligger intervallen som nämns mellan 20–50%.

Frågan om påslag för juridisk person har prövats av mark- och miljödomstolen i Umeå den 24 oktober 2024 i målen M 2769–22 och M 2770–22. I målet ansågs ett påslag för mervärdet på 30 procent på marknadsvärdet på den fysiska marknaden som skäligt.

Resultat:

Undertecknads samlade bedömning av priseffekt när Juridisk person är säljare, s.k. Bolags-effekt för aktuellt objekt är **+ 30%**.

Slutlig värdebedömning

Med bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till **1 000 000 kr**, Till det tillkommer den ovan nämnda "bolagseffekten" med tillägg om 30 %. Därmed bedöms det totala marknadsvärdet vid värdetidpunkten september 2025 till:

1 300 000 kr

Oskar Garli**Skogsekonom, Norra Skog****072-578 06 67****Oskar.garli@norraskog.se****Bilagor:**

Utdrag ur fastighetsregistret

Skoglig sammanställning och kartor

Avkastningskalkyl (BM-win)

Ortspris skogsmark

Allmänna villkor

FASTIGHETSRAPPORT - INFOALLM

FASTIGHET



BRÄCKE BRÄCKE 7:2

Aktualitet fastighetsregistret:

2014-02-03 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a82-f407-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

23, Jämtland

Kommun:

05, BRÄCKE

Övriga noteringar:

ÖVRIG AKTANTECKNING I JR (AKT 23-BRJ-34,23-BRJ-61,23-BRJ-81,23-BRJ-102)

ÖVRIG AKTANTECKNING I SR (AKT 23-BRS-2)

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 366, 831 25 ÖSTERSUND Kontor: ZL60 Tel: 0771-636363

*** KAN VARA BELÄGEN DÄR FÖRVÄRVSTILLSTÅND KAN KRÄVAS ENLIGT JORDFÖRVÄRVSLAGEN (SFS 1979:230) ***

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Z-BRÄCKE BRÄCKEBY 1:245

Omregistreringsdatum:

1930-12-31

Akt:

Z-BRÄCKE

1992-06-03

2380-92/20

STG:/9/+10/+11/+141+/165+/172+/180/+187+192

Z-BRÄCKE PRÄSTBORDET ELLER BRÄCKEBY 1:245

1945-12-20

23-AD35/1946

URSPRUNG

BRÄCKE BRÄCKE 1:9

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

230015213

Distrikt:

322005,Bräcke

ADRESS



Inga adresser hittades.

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

Gå till:

1.

6956987,97

522614,61

6959118

1481472



ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Gränsbestämning

1953-06-08

23-BRB-300

Laga skifte

1951-04-19

23-BRS-121

Ägoutbyte

1967-07-29

23-BRS-206

Ägoutbyte

1948-00-00

23-BRB-191

Avstyckning

1940-11-23

23-BRS-45

Ägoutbyte

1948-02-26

23-BRS-107

Gränsbestämning

1930-10-06

23-BRS-9

Ägoutbyte

1954-02-27

23-BRS-142

Gränsbestämning

1947-03-05

23-BRB-128

Ägoutbyte

1950-00-00

23-BRB-228

Gränsbestämning

1933-04-20

23-BRB-22

Ägoutbyte

1950-03-03

23-BRS-118

Sammanföring

1963-05-06

23-BRB-455

Ägoutbyte

1952-00-00

23-BRB-271

Fastighetsreglering

1984-02-17

23-BRS-296

Laga skifte

1966-06-18

23-BRS-202

Ägoutbyte

1954-00-00

23-BRB-304

Ägoutbyte

1952-04-16

23-BRS-130

Ägoutbyte

1967-00-00

23-BRB-511

Ägoutbyte

1969-00-00

23-BRB-524

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



BRÄCKE BRÄCKE S:11
BRÄCKE BRÄCKE S:12

BRÄCKE BRÄCKE S:15

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-09-18 Senaste ändring för fastigheten:

Inskrivningskontor
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Härnösand 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

LAGFART



BRÄCKE KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-2460

Adress: BOX 190
840 60 BRÄCKE

Akt: 73/554 Beviljad

Inskrivningsdag: 1973-04-04, Andel: 1/1

Fång: Byte 1972-07-22 Andel: 1/1
Akt: 73/554 Beviljad

INTECKNINGAR



Inga inteckningar hittades.

ANTECKNINGAR



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	1951-04-18	FÖRORDNANDE AV LANTMÄTARE ENLIGT ENSITTARLAGEN	51/465	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last
Officialservitut 23-BRB-521.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Gimån, Uppströms Holmsjön Natura 2000-område	2305-P2024/16	2025-06-02	Bräcke Ånge Berg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2002-01-24
Laga kraft:			
Anmärkning Markreglering:	BERÖR ÄVEN OUTRETT OMRÅDE.BERÖR ÄVEN OUTRETT SAMFÄLLT OMRÅDE.		
Anmärkning Markreglering:	OMRÅDET REDOVISAS INTE I REGISTERKARTAN		

AVSKILD FASTIGHET



BRÄCKE LOKATTEN 10
BRÄCKE SÅGEN 2
BRÄCKE BRÄCKE 4:65
BRÄCKE BRÄCKE 3:177
BRÄCKE BRÄCKE 3:178
BRÄCKE BOFINKEN 9
BRÄCKE BOFINKEN 13
BRÄCKE BOFINKEN 1

BRÄCKE LOKATTEN 9
BRÄCKE BOFINKEN 10
BRÄCKE BOFINKEN 15
BRÄCKE BOFINKEN 4
BRÄCKE BOFINKEN 6
BRÄCKE BRÄCKE 7:18
BRÄCKE BRÄCKE 4:66
BRÄCKE BRÄCKE 3:127

BRÄCKE HÄSTHAGEN 16
BRÄCKE BRÄCKE 3:137
BRÄCKE BOFINKEN 7
BRÄCKE BRÄCKE 3:128
BRÄCKE BOFINKEN 5
BRÄCKE BRÄCKE 3:135
BRÄCKE BOFINKEN 12

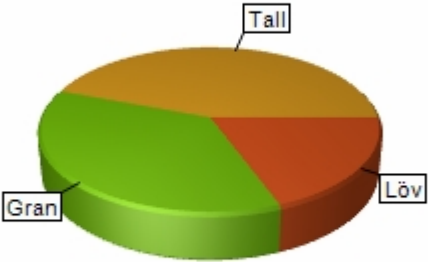
Rapporten hämtades 2025-09-19 09:34:36

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	11,8	100
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	11,8	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd	m3sk	%
Tall	1 170	44
Gran	958	36
Löv	512	19
Ädellöv		
Contorta		
Totalt		
m3sk	2 640	
Medeltal		
m3sk per ha	224	
Naturvårdsvolym		
m3sk		



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha 6,1	Tillväxt per år vid framskrivnings- tidpunkten uppskattad till cirka	m3sk 99
--	--------------------	---	------------

Avverkningsförslag

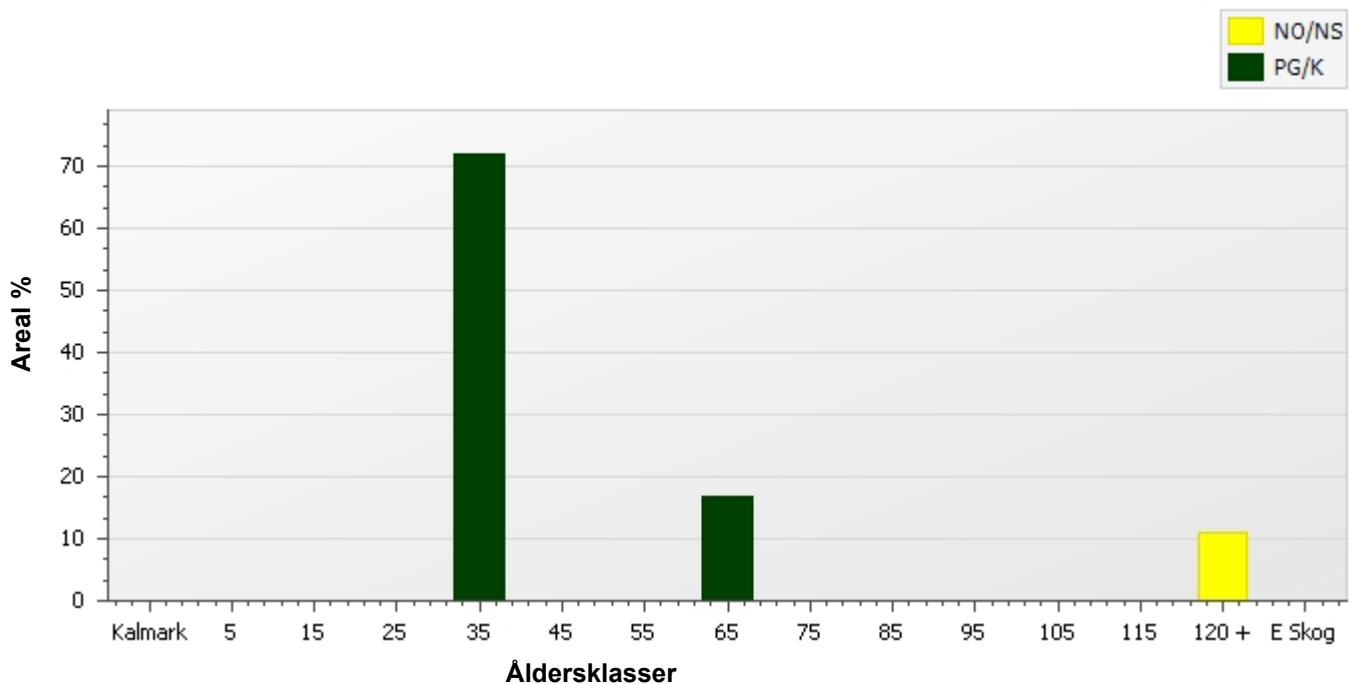
Totalt under perioden	m3sk
-----------------------	------

Varav gallring	m3sk	och föryngringsavverkning	m3sk
----------------	------	---------------------------	------

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	8,5	72	1 763	208	45	31	24		
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,0								
60 - 69	2,0	17	580	291	40	50	10		
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	1,3	11	297	226	50	40	10		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	11,8	100	2 640	224	44	36	19		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	0,0								
Gallringsskog G1	8,5	72	1 763	208	45	31	24		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	2,0	17	580	291	40	50	10		
avverknings- S2	0,0								
skog S3	1,3	11	297	226	50	40	10		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	11,8		2 640	224	44	36	19		

Huggningsklasser

Kalmark

K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	10,5	89,0	2 343	88,8	86	96,6
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	1,3	11,0	297	11,2	3	3,4
Summa	11,8	100,0	2 640	100,0	89	100,0

Impediment

Myr	0,0 ha
Berg	0,0 ha

Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

- PG** **Produktion med generell hänsyn**
- Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.
- K *** **Kombinerade mål**
- Område där hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och/eller sociala värden är större än vid Produktion med generell hänsyn och där hänsynen utgör 10–85 % av arealen.
- NS** **Naturvård skötsel**
- Område där målsättningen i första hand är naturvård och där naturvärdena är i behov av återkommande skötsel. NS kan även innehålla höga kulturvärden och sociala värden.
- NO** **Naturvård orört**
- Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avverkning och tillväxt

Avverkning

Under gallring och föryngringsavverkning ingår alla lövträdsarter i begreppet löv. I redovisad avverkningsvolym ingår tillväxt från det år planen är framskriven till och t.o.m. medelåret för föreslagen åtgärdstidpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa								

Total avverkning



Högre alt: 0 m3sk varav gallring 0 m3sk och föryngringsavverkning 0 m3sk
 Lägre alt: 0 m3sk varav gallring 0 m3sk och föryngringsavverkning 0 m3sk

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under kvarvarande planperioden samt areal och virkesförråd vid planperiodens slut. Obs: Såväl tillväxt som areal och virkesförråd vid planperiodens slut förutsätter att föreslagna åtgärder utförs.

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
Kalmark						
- 9 år						
10 - 19						
20 - 29						
30 - 39						
40 - 49	58	17	75	8,5	1 839	217
50 - 59						
60 - 69						
70 - 79	10	1	11	2,0	591	297
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119						
120 +	2		3	1,3	299	228
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	70	19	89	11,8	2 729	232

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.

Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Angelägenhetsgrad				Summa
	Snarast ha	2 - 5 år ha	6 - 10 år ha	11 - år ha	

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2025-2026)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2027-2030)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2031-2035)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2036-2037)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 6,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam- antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
100	2	1	68	S1	G26	291	580	PG	40 50 10 0 0	33	21	0	29	221		2 80	Luckigt	Ingen åtgärd				6,2
																	Stig					
101	1,3	1	128	S3	T18	226	297	NO,b	50 40 10 0 0	30	19	0	26	332		2 80	Sösjöbäcken	Ingen åtgärd				2,4
																	Kulturlämning i östra delen					
																	Rekreatjonsområde					
																	Varier förråd					
102	2,9	1	38	G1	T28	181	521	PG	80 10 10 0 0	21	16	0	25	222		2 80	Underröjt	Ingen åtgärd				10,1
																	Stig					
																	Gallrat					
112	5,6	1	38	G1	G26	222	1 242	PG	30 40 30 0 0	25	17	0	29	222		2 80	Röjt	Ingen åtgärd				9,8
																	Ojämnt					
																	Varier trädslag					

N 6961523

E 515544



Bräcke Bräcke 7:2

0 1 2 3 km
Skala 1:50 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

N 6952673

E 529344

LANTMÄTERIET

Skogsbruksplan

Plannamn: Bräcke Kommun
Församling: Revsund, Sundsjö, Bodsjö
Kommun: Bräcke
Län: Jämtlands län
Upprättad år: 2017
Utskriftsdatum: 2025-09-19

**norra
skog**

- Ägoslag
- Myr
 - Vatten
 - Inägomark
 - Berg/Imp
 - Övrig landareal
- Huggningsklass
- Kalmark/föryngring
 - Röjningsskog
 - Gällringsskog
 - Föryngringsavv-skog
 - Lågproduktiv skog
- Målklass, rasterad
- Kombinerade mål
 - Naturvård, skötsel
 - Naturvård, orört
- Avdelningsformel
Avdelningsnr / Huggningsklass

Skala 1:10 000

1ha

1000 m

Datum: 2025-09-19
Körningsnr: 23-0-5012/00

Allmänna uppgifter

Fastighet: Bräcke 7:2
Församling: Revsund, Sundsjö, Bodsjö
Kommun: Bräcke
Län: Jämtlands län
Värderare: Norra Skog
Fältarbete:
Värderingstidpunkt: 2025-09-19

Skogsegenskaper

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	1026	44	962	47
Gran	840	36	684	33
Löv	483	20	411	20
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd m3sk	2349	2057
Virkesförråd m3sk/ha	224	196

Ägoslag

Produktiv skogsmark	10.5 ha
Hänsynsmark	1.3 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	11.8 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.7

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 9.7

Åldersklass- fördelning	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	0.0	0.0	0.0	0.0	8.5	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	0	0	0	81	0	0	19	0	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	0	0	1767	0	0	582	0	0	0	0	0

Åtgärder	Föryngringsavverkning varav			Gallring		Skogsvård			
	ha	fröträd, ha	m3sk	ha	m3sk	Kultur ha	Självf. ha	Röjning ha	Övrigt ha
År 0	2.0	(0.0)	563	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
År 1-3	0.0	(0.0)	0	0.0	0	2.0	0.0	0.0	0.0
År 4-10	0.0	(0.0)	0	8.5	328	0.0	0.0	0.0	0.0

Värde- beräkning	Nettointäkt avverkningar kr	Avverkad volym m3sk	Övriga kostnader kr	Nuvärde kr
År 0	210 952	563	0	210 952
År 1-3	0	0	19 000	-17 910
År 4-10	79 666	328	0	64 775
År 11-20	205 335	814	8 400	126 401
efter 20 år	---	---	---	528 167
Summa:				912 385

Nuvärde

Fast diskontering

Procent = 3.00%

Ostergund 2025-09-19
Östergund
Värderare

Skog:	912 385 kr
Medelvärde /ha:	86 893 kr
Medelvärde /m3sk:	388 kr
Skogsimpediment:	0 kr
Hänsynsmark:	47 654 kr
Totalt:	960 000 kr

Kommun	Fast.beteckning	Total areal ha	Varav				Virkesf. M3sk	Vf/ha m3/ha	Andel K1, K11 %	Andel <20 år %	Andel % vf G2, S1, S2	Trädslagfördelning %						Bon m3/ha	Total Köpesk. Tkr	Andel skog > 75 %	Kr/ha prod.skog	Kr/m3sk *)
			Skog	Åker	Bete	Imp						T	G	L	C	Ä						
Ragunda	Västeråsen 1:42	13	13				1 542	120		42	10	65	13	22			5,7	560	560	43 800	363	
Ragunda	Kullsta 1:74	21	21				2 596	126			11	30	40	30			5,9	960	960	46 600	370	
Ragunda	Torsgård 3:43	15	12				1 662	136		23	16	42	38	20			5,5	650	650	53 300	391	
	SUMMA/MEDEL	16	15	0	0	0	1 933	127	0,00	33	12	46	30	24	0	0	5,7			47 900	375	

Kommun	Fastighet	Prod ha	M3sk	m3sk/ha	Kr/m3sk	Köpeskilling	Kr/prod ha
Östersund	Backegård 2:4	110,6	11 813	107	330 kr	3 900 000 kr	35 262 kr
Bräcke	Gröttingslandet	110,2	10 508	95	333 kr	3 500 000 kr	31 760 kr
Ragunda	Köttsjön 4:15	30,6	2 544	83	393 kr	1 800 000 kr	32 680 kr
Bräcke	Björnön 1:35	112	20 272	181	397 kr	8 050 000 kr	71 875 kr
Bräcke	Fanbyn 1:142	55,2	9 398	170	500 kr	4 700 000 kr	85 145 kr

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 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 förutsätts 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 förutsätts ha det skick och den standard som okulär 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.

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.