SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS LEDNINGSUTSKOTT
KOMMUNSTYRELSEN
KOMMUNFULLMÄKTIGE

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 24
Diarienr 2017/ 133
Aktbilaga 1

MISSIV

Föreslaget naturreservat Mergölen, Sala kommun

Kort beskrivning
Områdets unika naturvärden har uppmärktsammats i samband med inventering av marklevande svampar inom åtgärdsprogrammen för bevarande av rödlistade fjälltaggsvampar och violgubbe. Därefter har områdets kalkbarrskogar inventerats 2009-2014. Det föreslagna naturreservatet är ett av länets värdefullaste kalkbarrskogsområden och länets värdefullaste område med kalkhällmarker. Genom att området hyser en gammal kalktallskog som i huvuddelen av området är ca 120 år gammal med inslag av kalkhällmarker och rikkärr finns här en unik artrikedom. I området förekommer 55 rödlistade arter, varav flera starkt hotad arter. Områdets mest hotade arter är fältgentiana, mosippa och slät taggsvamp.

Området ingår i Natura 2000-området Salakalken. Området används i relativt stor omfattning vid orienteringar och som strövområde.

Naturvårdsverket har tillstyrkt fördelningsplan 2016-06-17 efter länsstyrelsens samråd enligt 26 § FOM genomförts. Samrådet är baserat på Länsstyrelsens förslagt till beslut 2016-05.

Läge
Området utgörs i huvudsak av tallskog och ligger sydväst om Sala tätort mellan Stora Stampers och Sala Silvergruva och söderut mot Finntorpet.

Nuläget
Det berörda området har i dagsläget en begränsning i brukbarhet beroende på läget inkilat bland privata fastighetsägare vilket medför svårigheter att ta sig in i området med maskiner. De skogliga åtgärder som gjorts här har varit sparsamma och med huvudsyfte att gynna rekreation och naturvärden.

Storlek och avgränsning
Totalt är området 67 ha, varav kommunen äger 58,4 ha. Avgränsningen av området har skett i samråd med länsstyrelsen.

Värdering
Området har värderats av Forum fastighetsekonomi. Länsstyrelsen har träffat avtal om ersättning med ägaren till Mergölen 1:348 och förhandling pågår med Björka mineral.

Information och dialog
Länsstyrelsen har vid två tillfällen träffat föreningar aktiva i området. I samband med fältbesök i området mm har Länsstyrelsen även haft kontakt med flera av

fastighetsägarna till angränsande fastigheter. Kommunens ledningsutskott informerades av Länsstyrelsen den 2 april 2013 om pågående diskussioner om områdesskydd inom Salakalken.

Riksintressen och översiktsplan
Området är av riksintresse för naturvård och natura 2000. Området är delvis även av riksintresse för kulturmiljövård. I anslutning till området finns ett riksintresse för mineral vid Tistbrottet vars utbredning inte avgränsats.

Gruvintressen i området
Prospektering har skett i området och långt ner under området på mer än 200 meters djup finns silver- och blymalm. Eventuellt fortsätter den vita dolomiten som bryts i Tistbrottet under området. Prospektering och mineralutvinning under mark kommer inte att regleras i reservatföreskrifterna. Länsstyrelsen bedömer därför att gruvintresset inte kommer att påverkas i någon större utsträckning utöver vad som gäller enligt riksintresset och tillståndsplikten för Natura 2000.

Skötselinriktning och konsekvenser för friluftslivet
Delar av området kommer i huvudsak att lämnas till fri utveckling. Andra delar kommer att skötas genom slåtter, röjning och eventuellt bete.

För att tillgängliggöra området i större utsträckning planeras en parkeringsplats, informationstavlor på lämpliga platser samt eventuellt en markerad led.

Ridning och cykling kommer även fortsättningsvis kunna ske i reservatet. Orientering sker idag i begränsad utsträckning. Orienteringar och annan organiserad verksamhet som har färre än 500 deltagare kommer inte regleras genom reservatföreskrifterna.

Ersättning
Värdering av området har gjorts av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av Länsstyrelsen i Västmanlands län. Skogen har värderats med beståndsmetoden, som är en intäkts/kostnadsmetod baserad på skoglig virkesavkastning.

Värderingsobjektet utgörs av ett skogsområde. Arealen har uppmätts på ortofoto och fördelar sig enligt följande:

Produktiv skogsmark 57,8 ha
Övrig mark 0,6 ha
Det mest sannolika marknadsvärdet för värderingsområdet på Sala kommuns mark har bedömts vara nära ortsprismetodens resultat och därmed uppgå till 5 570 000 kr. Det bedömda värdet motsvarar ca 410kr/m³ sk och 96 367kr/ha produktiv skogsmark.

Förslag till beslut

att Kommunstyrelsen beslutar föreslå Kommunfullmäktige att godkänna bildandet av naturreservat i Mergölen enligt bifogade avtal.

att avtal rörande bildandet av naturreservat i Mergölen undertecknas av Kommunstyrelsens ordförande.

Sala kommun

Kjell Eklund	Kersti Grundberg	Yvonne Fahlman
Kommunekolog	Skogvaktare	Markingenjör

Bilagor:
Köpekontrakt, bilaga 1
Värdering, bilaga 2

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 24
Diarienr 2017/133 Aktbilaga 2

KÖPEKONTRAKT

FASTIGHET	**Område av Sala Silvergruvan 1:3** i Västmanlands län.
SÄLJARE	**SALA KOMMUN** (212000-2098) Box 304 733 25 SALA Tfn: 0220-74 70 00
KÖPARE	**STATEN genom NATURVÅRDSVERKET** (202100-1975) 106 48 STOCKHOLM Tfn 08-698 10 00
ÖVERLÅTELSE-FÖRKLARING	Säljaren överlåter och försäljer härmed till köparen det område av Sala Silvergruvan 1:3 (nedan kallad egendomen) som snedstreckats på bifogad karta, bilaga 1.
KÖPESKILLING	Köpeskillingen är **5 600 000 (femmiljonersexhundratusen)** kronor. Köpeskillingen skall erläggas senast på tillträdesdagen på så sätt att 5 600 000 kronor utbetalas kontant till säljaren på nedanstående konto. Bank:..... Kontonr (inkl clnr):.....
TILLTRÄDESDAG	Tillträdesdag är den 1 mars 2017.
PENNING-INTECKNINGAR	Egendomen överlåts fri från penningsinteckningar. Säljaren förbinder sig att före fastighetsbildningen inte ta ut nya penninginteckningar i fastigheten utan köparens medgivande.
EGENDOMENS SKICK	Egendomen överlåts i det skick den nu befinner sig och säljaren förbinder sig att före tillträdesdagen inte företa någon åtgärd som kan minska egendomens värde eller underlåta något som kan vara ägnat att behålla egendomen vid dess nuvarande värde. Säljaren förbinder sig att varken försälja eller bortföra skog eller virke på egendomen. Säljaren garanterar att på egendomen inte finns tidigare försålda ej avverkade rotposter.

BELASTNINGAR

Säljaren förklarar att egendomen, såvitt säljaren känner till, inte besväras av några upplåtna, oinskrivna rättigheter. I denna förklaring bortses från lantmäteriservitut mm om vilka det förutsätts att köparen skaffar sig kännedom.

NYTT SERVITUT

Köparen medger att servitut bildas vid lantmäteriförrättningen för gång- och cykelväg med tillhörande anordningar mellan punkt A och B, se karta bilaga 1. Servitutet skall gälla till förmån för säljarens fastighet Sala Silvergruvan 1:3 och skall belasta den avstyckade fastigheten. Servitutets bredd ska inkludera slänt- och stödområde

SKATTER MM

Skatter och andra avgifter samt inkomster för egendomen betalas respektive mottages av säljaren för tiden fram till tillträdesdagen och därefter av köparen.

ÖVERLÅTELSE

Säljaren förbinder sig att, vid en eventuell försäljning av Sala Silvergruvan 1:3 innan fastighetsbildning enligt nedan registrerats mot nye köparen, göra förbehåll för denna överlåtelses bestånd, dvs den egendom som detta köp avser skall undantas från försäljningen.

ANSÖKAN OM FASTIGHETS-BILDNING

Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detta köpekontrakt skall inlämnas av köparen. Säljaren ger härmed köparen fullmakt att inge ansökan. Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av egendomens areal, gränser, rättigheter m m som förrättningsmannen anser nödvändiga.

Fastighetsbildning får om så anses lämpligt genomföras som fastighetsreglering. Detta köpekontrakt skall därvid anses utgöra sådan överenskommelse om fastighetsreglering som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen. Parterna är överens om att tåla de ändringar i andelstalen för gemensamhetsanläggningarna som köpet medför och förrättningsmannen beslutar.

MEDGIVANDE

Egendomen skall ingå i ett planerat naturreservat. Säljaren medger att reservatsgränsen får markeras i fält så snart tillträde enligt detta köpekontrakt har skett.

FÖRRÄTTNINGS-KOSTNADER

Köparen betalar samtliga förrättningskostnader.

LAGFARTS-KOSTNADER

Köparen betalar samtliga lagfartskostnader.

HANDLINGAR MM

På tillträdesdagen skall säljaren till köparen överlämna eventuella handlingar som säljaren innehar och som kan vara av intresse för köparen som ny ägare av egendomen.

AKTMOTTAGARE Naturvårdsverket skall vara aktmottagare och erhålla två exemplar av karta och handlingar. Säljaren skall erhålla ett exemplar av karta och handlingar.

Detta köpekontrakt är upprättat i två exemplar, ett för vardera parten

Stockholm / 2017	Sala / 2017
För Naturvårdsverket	För Sala kommun
.....	.....
.....	.....

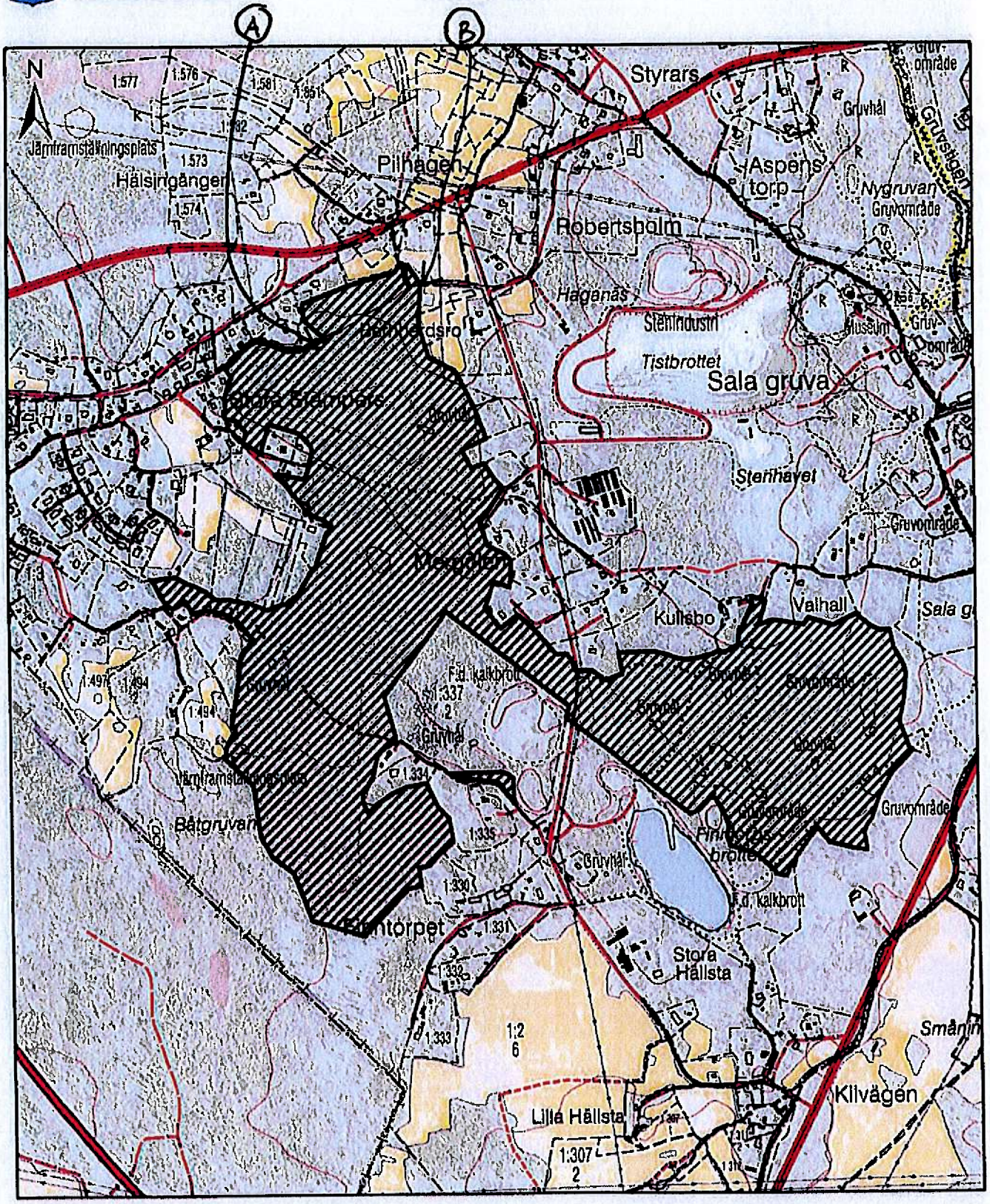
Ovanstående säljares egenhändiga namnteckning bevittnas:

.....	.....
(tfn)	(tfn)

Länsstyrelsen
Västmanlands län

Mergölen

Mergölen Bilaga 1
Dnr 511-5606-13



0 125 250 500 Meter

© Länsstyrelsen Västmanlands län
© Lantmäteriet Geodatasamverkan

Bilaga KS 2017/17/3 gällande

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 24
Diarieår | Aktbilaga

Beskrivning och värdering av del av

Silvergruvan 1:3

"Naturreservatet Mergölen"

Sala kommun

Uppdragsgivarens beteckning: 1114029
Uppdragstagarens beteckning: 408661

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB
KUNGSGATAN 29 BOX 7011 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50
DROTTNINGGATAN 36 BOX 11192 401 30 GÖTEBORG TEL 010-10 26 50
ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 010-12 60 70
DROTTNINGGATAN 32 602 21 NORRKÖPING TEL 011-12 01 21
V. KVARNGATAN 61 611 32 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72
RÅDHUSESPLANADEN 16B 903 29 UMEÅ TEL 076-816 99 55
STORA GATAN 16 722 12 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315
KYRKGATAN 60 831 31 ÖSTERSUND TEL 076-111 99 88
FORUM FASTIGHETS EKONOMI AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid

1 SAMMANFATTNING 3

2 UPPDRAGSBESKRIVNING 3

2.1 VÄRDERINGSOBJEKTET 3
2.2 UPPDRAGSGIVARE 3
2.3 SYFTE 3
2.4 VÄRDETIDPUNKT 4
2.5 VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNING 4
2.6 ANSVARSFRÅGOR 4

3 VÄRDERINGSUNDERLAG 4

4 BESKRIVNING 4

4.1 FASTIGHETEN 4
4.2 VÄRDERINGSOBJEKTETS LÄGE OCH AREAL 5
4.3 LAGFAREN ÄGARE 5
4.4 SKOG OCH SKOGSMARK INOM FÖRESLAGET RESERVAT 5
4.5 NYCKELTAL 5
4.6 JAKT 6

5 VÄRDERINGSMETODER 6

5.1 MARKNADSANPASSAD AVKASTNINGSMETOD 6
5.2 ORTSPRISMETODEN 7

6 VÄRDERING 7

6.1 VÄRDERING MED AVKASTNINGSMETODEN 7
6.2 VÄRDERING MED ORTSPRISMETODEN 8

7 AVVÄGNING MELLAN VÄRDERINGSMETODERNA 9

8 SAMMANTAGEN MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING 9

BILAGOR

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande
2. Skogstillstånd och avdelningsbeskrivning
3. Värdekalkyl skogen
4. Ortsprismaterial
5. Utdrag ur fastighetsregistret
6. Kartor

1 SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen i Västmanlands län har uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB att bedöma marknadsvärdet för del av fastigheten Silvergruvan 1:3 i Sala kommun. Den här värderingen ersätter den tidigare värderingen som är daterad 2014-08-12 på grund av att arealen justerats efter inmätningen av reservatets yttergräns.

Värdetidpunkt är 2016-10-19.

Värderingsobjektet, utgörs av ett skogsområde beläget i anslutning till Sala silvergruva, ca 3 km sydväst om Sala. Den totala arealen inom reservatsgränsen uppgår till ca 58,4 ha varav ca 57,8 ha produktiv skogsmark och ca 0,6 ha impediment. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 13 586 m^3sk inkl. 2016-års tillväxt, vilket motsvarar 235 m^3sk/ha. Trädslagsfördelningen är 66 % tall, 24 % gran, 6 % björk och 4 % övrigt löv. Av det totala virkesförrådet finns 96 % i skog som bedöms vara slutavverkningsbar.

Utförda besiktningar är inte av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken (JB) 4:19.

Marknadsvärdet för Silvergruvan 1:3, del av, bedöms uppgå till; 5 570 000 kronor.

2 UPPDRAGSBESKRIVNING

2.1 Värderingsobjektet

Fastigheten **Silvergruvan 1:3**, del av, se karta i bilaga 6.

2.2 Uppdragsgivare

Länsstyrelsen i Västmanlands län, Carl Hansson, 721 86 Västerås.
DOSid: **1114029.**

2.3 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet på ovan beskrivna fastighet och ska användas i samband med ett ev. förvärv. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss angiven tidpunkt. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

2.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2016-10-19.

2.5 Värderingsförutsättning

I värderingen förutsätts att fastighetsdelen är möjlig att sälja antingen genom avstyckning eller fastighetsreglering. Se även punkten 7, Marknadsanalys.

2.6 Ansvarsfrågor

Forum Fastighetsekonomi AB tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4 kap. 19 §.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar, bilaga 1.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

Värderingen grundas på fältinventering utförd av undertecknad under juni månad 2014. Besiktningen har genomförts som beståndsvis okuläruppskattning med relaskopytor. Därefter har arealen justerats efter inmätningen av reservatets yttergräns samt att virkesvolymen har uppräknats med 3-års tillväxt.

4 BESKRIVNING

4.1 Fastigheten

Enligt fastighetstaxeringen AFT13 är fastigheten taxerad som obebyggd lantbruksenhet (typkod 110) och omfattar del av registerfastighet. Taxeringsvärdet är 5 534 000 kronor för den taxerade enheten. Den totala landarealen är uppgiven till 89 ha.

För övrig information om hela fastigheten, se bifogat utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 5.

4.2 Värderingsobjektets läge och areal

Värderingsobjektet, utgörs av ett skogsområde beläget i anslutning till Sala silvergruva, ca 3 km sydväst om Sala. Områdets totala areal har uppmätts på ortofoto och fördelar sig enligt följande:

Produktiv skogsmark	57,8 ha
Impediment och övrig mark	0,6 ha
Summa	**58,4 ha**

4.3 Lagfaren ägare

Sala Kommun 1/1

4.4 Skog och skogsmark inom föreslaget reservat

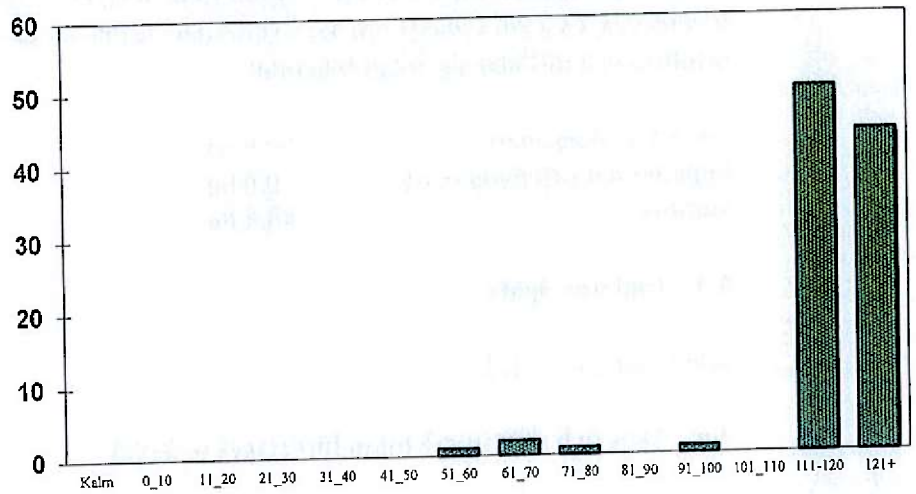
Skogen utgörs av ca 4 % gallringsskog och ca 96 % slutavverkningsmogen skog. Kvaliteten bedöms som normal för området. Av volymen har ca 3 % klassats som skog som i normalfallet lämnas av miljö- eller naturvårdshänsyn. En mer detaljerad beskrivning av skogens sammansättning framgår av bilaga 2, skogstillstånd och avdelningsbeskrivning.

4.5 Nyckeltal

Medelbonitet	**5,5 m³sk/ha och år**
Löpande tillväxt	**4,7 m³sk/ha och år**
Virkesförråd/ha	**235 m³sk/ha**
Virkesförråd totalt	**13 586 m³sk**
Prod. areal	**57,8 ha**
Trädslagsfördelning	**Tall 66 %** **Gran 24 %** **Björk 6 %** **Övr. löv 4 %**

FORUM

Arealens fördelning på åldersklasser



4.6 Jakt

Fastighetens jaktliga tillhörighet har ej närmare utretts.

5 VÄRDERINGSMETODER

Två grundläggande metoder har använts för att få fram underlag för värdebedömningen, dels en marknadsanpassad avkastningsmetod, dels en ortsprismetod. Därutöver beaktas de för värderingsobjektet unika förhållandena som kan påverka marknadsvärdet, men som inte beaktats i värderingsmetoderna.

5.1 Marknadsanpassad avkastningsmetod

Skogen har värderats med beståndsmetoden, som är en *intäkts/kostnadsmetod* baserad på skoglig virkesavkastning. Det simulerade avverkningsalternativet i beståndsmetoden grundar sig på behovet av intäkter för en sannolik köpare. Det betyder inte att det ur skogsskötselsynpunkt behöver vara det bästa. Redovisade värden är marknadsanpassade genom att kalkylräntan (diskonteringsprocenten) har hämtats genom en analys av genomförda köp på den öppna marknaden, varvid beräknats vilket realt avkastningskrav köparna haft. En glidande kalkylränta på 1,75 – 2,25 % har använts i beräkningen. Vid framtagningen av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår.

Utöver skogsvärdet har följande övriga värdepåverkande faktorer värderats eftersom de inte beaktas i beståndsmetoden:

- Jaktmarksvärdet har värderats genom analyser av arrendeprisnivåer i länet.
- Marknadsvärdet för ingående impediment har på grund av de marginella värdena bedömts mer schablonmässigt.

FORUM

5.2 Ortsprismetoden

Skogsmarken har även värderats med *ortsprismetoden* som bygger på en jämförelse med likartade skogsfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. *Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten.* Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/ha eller kr/m^3sk.

6 VÄRDERING

6.1 Värdering med avkastningsmetoden

Värdekalkylen grundas på ett uttag år 0 om ca 13 184 m^3sk. Värdeberäkning har skett med gällande virkesprislista från Mellanskog som grund. En uppjustering har gjorts för tall- och grantimmer med 70 kr/$m^3$to, för björktimmer med 40 kr/$m^3$to, för lövtimmer med 20 kr/$m^3$to och för ektimmer med 10 kr/$m^3$to. På massaved har en uppjustering gjorts med 30 kr/m^3fub. Justeringarna har gjorts för att anpassa priserna till den högre nivå som förekommer vid rotpostförsäljning och vid avverkning av större volymer.

Naturvårdshänsyn enligt 30 § Skogsvårdslagen
I värdekalkylen har av naturvårdsskäl 3 % av volymen lämnats som evighetsträd vid föryngringsavverkning.

Enligt bilaga 2 bedöms värdet till avrundat 4 708 000 kr.

Jakt
Det bedömda jaktvärdet uppgår till 50 kr/ha och år. Kapitaliserat med 4 % kalkylränta ger värdet 1 250 kr/hektar. Applicerat på områdets areal om 58,4 ha bedöms det totala jaktvärdet till 73 000 kr för all framtid.
**Jaktvärdet reducerat pga det rörliga frilufslivet och närheten till bebyggelse.*

Summa marknadsrelaterade avkastningsvärden bedöms uppgå till avrundat;
4 780 000 kr inkl. jaktvärde.

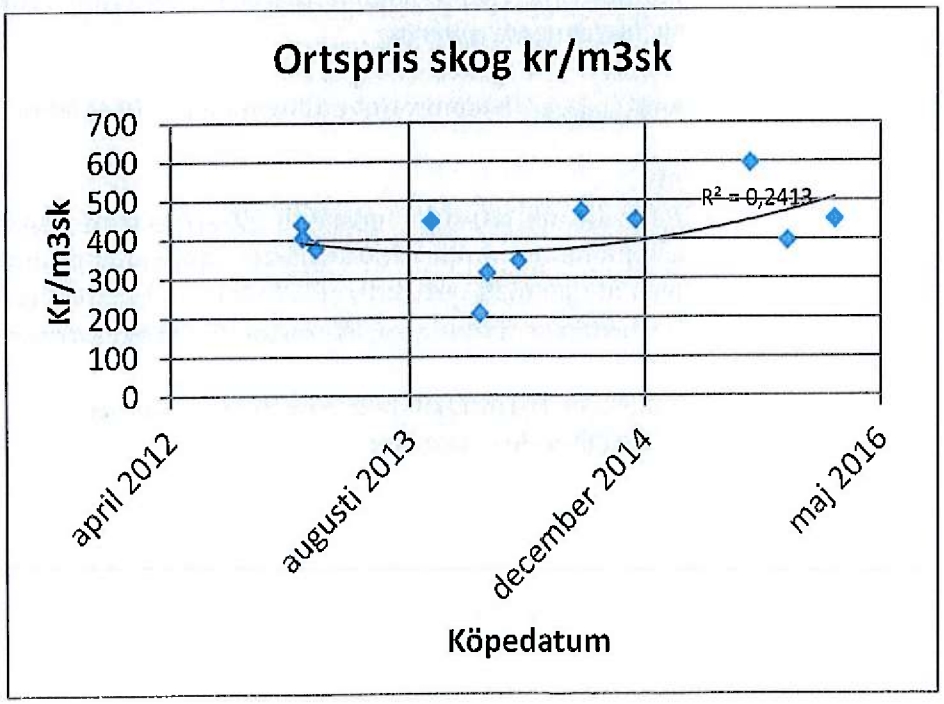
6.2 Värdering med ortsprismetoden

Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Västmanlands län. Fastigheterna är sålda på den öppna marknaden från 2013-01-01 och framåt. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter med ett virkesförråd över 150 m3sk/ha valts ut. Virkesförråd, arealer m.m. är kända genom försäljningsprospekt. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 184 m^3sk/ha. En analys av jämförelseobjekten ger medelvärden på 400 kr/m^3sk och 73 480 kr/ha.

Nyckeltalen ovan ger överfört på värderingsobjektet följande marknadsvärde enligt ortsprismetoden:

Kr/m^3sk: 400*13 586 = 5 434 400 kr
Kr/ha skogsmark: 73 408*57,8 = 4 242 982 kr

Värderingsobjektet har högre virkesförråd per hektar och högre andel slutavverkningsbar skog än genomsnittet av ortprismaterialet, vilket har en värdehöjande effekt på värderingsobjektet. Den stora skillnaden i virkesförråd per ha gör att normeringsmåttet kr/ha blir missvisande och huvudsaklig vikt läggs vid normeringsmåttet kr/m3sk. Marknadsvärde enligt ortsprismetoden bedöms med hänsyn tagen till ovanstående samt den prisutveckling som har skett sedan jämförelseobjekten såldes till **5 600 000 kr inkl. jaktvärde.** Se ortsprismaterial i bilaga



7 AVVÄGNING MELLAN VÄRDERINGSMETODERNA

Marknadsvärdebedömningen grundar sig vanligen på en vägning mellan värderingsmetodernas resultat. I normala fall läggs ungefär lika stor vikt vid de båda metodernas resultat. Beståndsmetoden beaktar på ett bra sätt de specifika skogliga förhållandena på värderingsobjektet, medan ortsprismetoden ger en direkt indikation om marknadsvärdenivån i de fall värderingsobjektet bedöms vara jämförbart med ortsprismaterialet. I detta fall är det en viss avvikelse mellan de båda värderingsmetoderna (4 780 000 resp. 5 600 000 kr). Vid den sammantagna värdebedömningen har en större vikt lagts vid ortsprismetodens resultat.

Sammantaget bedöms det mest sannolika marknadsvärdet för skogsmarken återfinnas nära ortsprismetodens resultat.

Med beaktande av ovanstående bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet uppgå till avrundat; **5 570 000 kronor.**
Det bedömda värdet motsvarar ca 410 kr/m^3sk och 96 367 kr/ha produktiv skogsmark.

8 SAMMANTAGEN MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

Med beaktande av ovanstående bedöms marknadsvärdet för hela värderingsobjektet uppgå till avrundat;

[Femmiljonerfemhundrasjuttiotusenkronor]
[5 570 000 kr]

Forum Fastighetsekonomi AB
Östersund 2016-10-19

Lars Nord
Skogs- och lantbruksvärderare

FORUM

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. 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 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.

BESTÅNDSMETODEN Version 4.2.1 **Sammanställning över fastigheten:** **R12A**
FORUM FASTIGHETSEKONOMI **Silvergruvan 1:3** Datum: 2016-10-12
ÖSTERSUND Körningsnr: 19-0-0081/01

Län: Södermanlands län
Församling: Sala

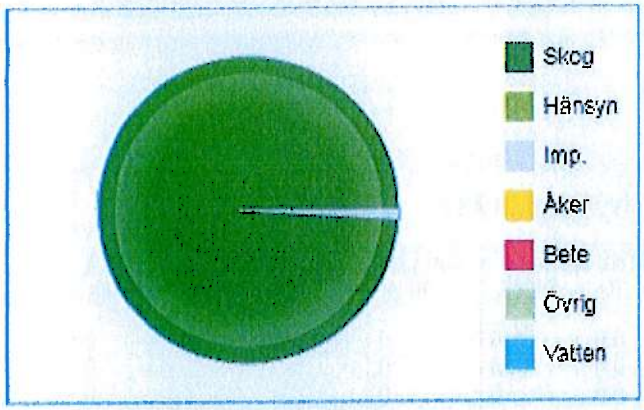
Kommun: Sala
Fältarbete: Juni 2014

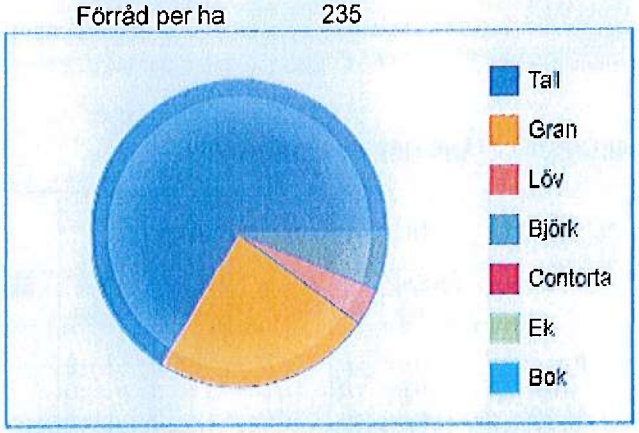
Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	57,8	99
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,6	1
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,0	0
Vatten	0,0	0
Total areal	58,4	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	9 013	66
Gran	3 230	24
Löv	590	4
Björk	753	6
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	13 586	
Förråd per ha	235	





Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	5,5	m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,7	m3sk
Ideal prod.förmåga:	319,4	m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	13 184 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	13 184 m3sk

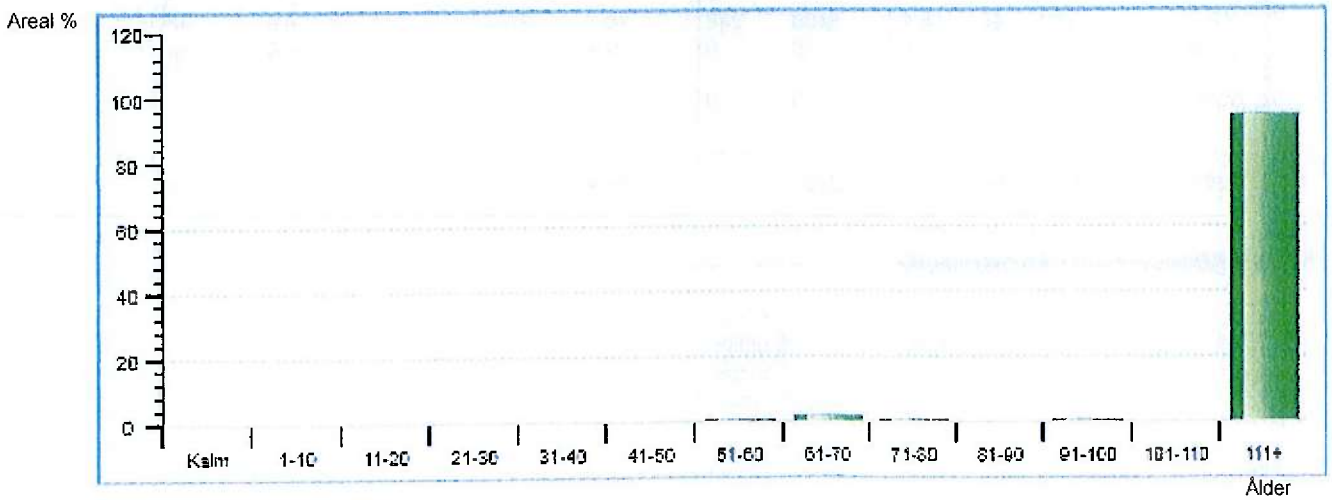
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	232 m
Gallring:	230 m
Medel:	231 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	694 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	232 m

Ålderklassfördelning



BESTÅNDSMETODEN Version 4.2.1
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på åldersklasser

R01

Datum: 2016-10-12
Körningsnr: 19-0-0081/01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET:	Silvergruvan 1:3
Församling:	Sala
Kommun:	Sala
Län:	Södermanlands län
Värderare:	Lars Nord
Fältarbete:	Juni 2014
Värderingstidpunkt:	Juli 2014

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	57.8 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.6 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	58.4 ha

SKOGSEGENSKAPER	Invent.tidp		År 7	
(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%	m3sk	%
Tall	9013	66	66	55
Gran	3230	24	53	45
Löv	590	4	0	0
Björk	753	6	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	13586		119	
Virkesförråd m3sk/ha	235		2	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.7

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.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	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	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
51-60	0.8	1	6.4	164	205	0.8	160	0	0.0	0	0
61-70	1.0	2	5.8	190	190	1.0	186	0	0.0	0	0
71-80	0.6	1	6.4	133	222	0.6	129	0	0.0	0	0
81-90	0.2	0	7.1	58	290	0.2	57	0	0.0	0	0
91-100	0.7	1	5.1	124	177	0.7	119	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	28.4	49	5.2	6454	227	28.4	6269	0	0.0	0	0
121+	26.1	45	5.9	6463	248	26.1	6264	0	0.0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
SUMMA	57.8	100	---	13586	--	57.8	13184	0	0.0	0	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	0.6 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk

BESTÅNDSMETODEN Version 4.2.1
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på huggningsklasser

R03

Datum: 2016-10-12
Körningsnr: 19-0-0081/01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET:	Silvergruvan 1:3
Församling:	Sala
Kommun:	Sala
Län:	Södermanlands län
Värderare:	Lars Nord
Fältarbete:	Juni 2014
Värderingstidpunkt:	Juli 2014

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	57.8 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.6 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	58.4 ha

SKOGSEGENSKAPER	**Invent.tidp.**		**År 7**	
(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%	m3sk	%
Tall	9013	66	66	55
Gran	3230	24	53	45
Löv	590	4	0	0
Björk	753	6	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	13586		119	
Virkesförråd m3sk/ha	235		2	

Medelbonitet, m3sk/ha, år:	5.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	4.7

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG-NINGS-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	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	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	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	1.8	3	6.1	354	197	346	1.8	0.0	0	0.0	1.8	5.6
G2	0.8	1	6.6	191	239	186	0.8	0.0	0	0.0	0.8	4.9
S1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	55.2	96	5.5	13041	236	12652	55.2	0.0	0	0.0	55.2	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	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
SUMMA	57.8	100	---	13586	--	13184	57.8	0.0	0	0.0	57.8	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	0.6 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk

BESTÅNDSMETODEN Version 4.2.1 **FÄLTUPPGIFTER** **R10**

FORUM FASTIGHETSEKONOMI Sida: 1

ÖSTERSUND Silvergruvan 1:3 Datum: 2016-10-12

Körningsnr: 19-0-0081/01

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0

Avdelning Nr	Res Nr	Ord nt	Areal ha	Ande l	Ägo l	Ägo l k	Hkl	Ski kt	Terräng transp. Avst	Kostnadsjust	SI	Ungskog kom	Ålder	Volym /ha	Volym tot	Tidp för avv	Trädslag Kod	Trädslag Andel	Dgv	Styrka	Ti %	Dto	Kvalitet 1	Kvalitet 2	Kvalitet 3	Kvalitet 4	Timmerprisjust	Huggningskostnadsjust	Naturhänsyn %	Skogsvård Tidp	Skogsvård Åtg	Skogsvård Kost	Anm
0001	0	0	7,10		PG	S2		2			T24		118	214	1519		T	46	32														
																	G	41	32														
																	B	7	29														
																	L	4	29														
0002	0	0	2,70		PG	S2		2			T16		118	70	189		T	69	28														
																	G	4	19														
																	B	15	21														
																	L	12	15														
0003	0	0	2,60		PG	S2		3			T24		118	253	658		T	43	31														
																	G	56	35														
																	B	1	24														
0004	0	0	5,20		PG	S2		2			T24		118	275	1430		T	26	31														
																	G	73	40														
																	B	1	25														
0005	0	0	0,80		PG	G1		3			B24		58	206	165		B	13	23														
																	L	87	21														
0006	0	0	4,20		PG	S2		3			T22		118	254	1067		T	59	30														
																	G	38	31														
																	B	2	15														
																	L	1	21														
0007	0	0	0,40		PG	S2		3			T16		128	105	42		T	81	29														
																	G	9	30														
																	B	10	16														
0008	0	0	11,30		PG	S2		3			T24		128	204	2305		T	81	32														
																	G	18	27														
																	B	1	17														
0009	0	0	0,60		PG	G2		1			B24		78	223	134		T	4	26														
																	G	30	25														
																	B	47	20														
																	L	19	29														
0010	0	0	0,70		PG	G1		2			T26		68	217	152		T	35	29														
																	G	10	26														
																	B	16	23														
																	L	39	27														
0011	0	0	1,90		PG	S2		2			T24		128	214	407		T	88	32														
																	G	10	37														
																	B	2	27														
0012	0	0	2,00		PG	S2		2			T22		128	154	308		T	82	29														
																	G	6	29														
																	B	12	24														
0013	0	0	2,40		PG	S2		2			T24		118	248	595		T	46	34														
																	G	7	25														
																	B	41	22														
																	L	6	19														
0014	0	0	0,30		PG	G1		3			B18		68	128	38		T	30	28														
																	L	70	21														
0015	0	0	4,20		PG	S2		2			T18		118	237	995		T	90	29														
																	G	5	27														
																	B	4	19														
																	L	1	17														
0016	0	0	9,80		PG	S2		3			T24		128	331	3244		T	91	35														
																	G	4	26														
																	B	3	25														
																	L	2	28														
0017	0	0	0,70		PG	S2		4			B22		98	177	124		G	3	35														
																	B	6	21														
																	L	91	25														
0018	0	0	0,20		PG	G2		1			G24		88	290	58		T	43	35														
																	G	40	31														
																	B	15	24														
																	L	2	25														

FIGUR MARK BESTÅND TRÄD AVVERKNING SKOGSV.

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0

Avdelning Nr	Res Nr	Ord nt	Areal ha	Andel	Ägo Mål Ik	Hkl	Skikt	Terräng transp. Kostnadsjust Avst	SI	Ungskog korr	Ålder	Volym /ha	Volym tot	Tidp för avv	Trädslag Kod	Trädslag Andel	Dgv	Styrka	Ti %	Dto	Kvalitet 1	Kvalitet 2	Kvalitet 3	Kvalitet 4	Timmerprisjust	Huggningskostnadsjust	Natur %	Skogsvård Tidp	Skogsvård Åtg	Skogsvård Kost	Anm
0019	0	0	0,70	PG	S2		1	T22		123	224	157		T	90	30														
														L	10	27														
0902	0	0	0,60	2																										

BESTÅNDSMETODEN Version 4.2.1
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

Datum: 2016-10-12
Körningsnr: 19-0-0081/01

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET	: Silvergruvan 1:3	Värderare	: Lars Nord
Församling	: Sala		
Kommun	: Sala	Kartunderlag	: Ortofoto
Län	: D	Fältarbete	: Juni 2014
Länsdel	: 1	Värderingstidpunkt	: Juli 2014
Totalareal	: 57,70		

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista	: C 30116
Huggningskostnadstabell	: D 10114
Terrängtransportkostnadstabell	: D 10114

Indirekta avverkningskostnader	: 10 kr/m3f	Röjningskostnad	: 3000 kr/ha
Kulturkostnad	: 12000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv	: 4000 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv	: 15000 kr/ha	Allmänna omkostnader	: 60 kr/ha,år
Självföryngringskostnad	: 3100 kr/ha	Impedimentmarksvärde	: 3000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv	: 4000 kr/ha		

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer	: 70 kr/m3to	Tallmassa	: 30 kr/m3fub
Grantimmer	: 70 kr/m3to	Granmassa	: 30 kr/m3fub
Lövtimmer	: 20 kr/m3to	Lövmassa	: 30 kr/m3fub
Björktimmer	: 40 kr/m3to	Björkmassa	: 30 kr/m3fub
Contortatimmer	: 0 kr/m3to	Contortamassa	: 0 kr/m3fub
Ektimmer	: 10 kr/m3to	Ekved	: 0 kr/m3fub
Boktimmer	: 0 kr/m3mi	Bokmassa	: 0 kr/m3fub
		Grot	: 0 kr/m3f

AVVERKNING

Kvalitetstabell	: D 10800	Redovisa hänsynsmark?	: Ja
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-)	: 20	Ransonering	: Nej
Ädellöv (justering antal år +/-)	: 0	Småträdsavdrag?	: Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %)	: 0	Grotuttag?	: Nej
Ädellöv (justering antal %)	: 0	Naturprocent	: 3

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande

Diskonteringsprocent : 1 : 1,75 %
2 : 2,25 %
Åldersjustering: 100

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	105	105	110	110
Grantimmer	105	105	110	110
Lövtimmer	105	105	105	105
Björktimmer	105	105	105	105
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	105	105	105	105
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	105	105	115	110
Granmassa	105	105	115	115
Lövmassa	105	105	115	115
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	100	103	103	103

BESTÅNDSMETODEN Version 4.2.1
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

SKOGSVÄRDERING
värdeberäkning för fastigheten
Silvergruvan 1:3

R02
Sida: 1 (2)
Datum: 2016-10-12
Körningsnr: 19-0-0081/01

Församling: Sala
Kommun: Sala
Län: Södermanlands län

Värderare: Lars Nord
Fältarbete: Juni 2014
Värderingstidpunkt: Juli 2014

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	57.8 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.6 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	58.4 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	**Invent.tidp.** m3sk	%	**År 7** m3sk	%
Tall	9013	66	66	55
Gran	3230	24	53	45
Löv	590	4	0	0
Björk	753	6	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd totalt	13586		119	
Virkesförråd per ha	235		2	
Medelbonitet, m3sk/ha, år:	5.5			
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	4.7			

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	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	0.0	0.0	0.8	1.0	0.6	0.2	0.7	0.0	54.5
Areal, %	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0	1	0	94
Förråd, m3sk	0	0	0	0	0	0	164	190	133	58	124	0	12917

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	GRAN tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	LÖV tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	BRUTTO-VÄRDE Virke kr/m3sk
0	607	67	271	625	74	287	387	29	266	361
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PERIOD	BJÖRK tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	EK tim. kr/m3to	tim. and. %	ved kr/m3fub	BOK tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	BRUTTO-VÄRDE Grot kr/m3f
0	482	22	305	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGS-KOSTNADER	DRIVNINGS-KOSTNAD medeltal	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub	kr / m3fub	kr / m3fub	kr / m3s
0	77	0	10	87	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN
	Föryngring barr, löv kr/ha	Föryngring ädellöv kr/ha	Röjning barr, löv kr/ha	Röjning ädellöv kr/ha	Övriga åtgärder kr/ha	Lämnad volym m3sk
0	0	0	0	0	0	407
1 - 3	12360	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	3090	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 1,75% Diskonteringsprocent 2: 2,25% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO	GROTNETTO	SKOGSV. KOSTN.	ALLMÄNNA OMKOSTN.	SKOGS-NETTO	NUVÄRDE
	m3sk	Grot m3s	kr	kr	kr	kr	kr	kr
0	13184	0	3812321	0	0	0	3812321	3812321
1 - 3	0	0	0	0	714408	10404	-724812	-700019
4 - 10	0	0	0	0	0	24276	-24276	-21150
11 - 20	0	0	0	0	178602	34680	-213282	-163233
21 - 30	0	0	0	0	0	34680	-34680	-20964
31 - 40	46	0	5333	0	0	34680	-29347	-14292
41 +	--	--	--	--	--	--	--	1813690

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	1800 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde (inkl grot)	0 kr
Summa värde	1800 kr		

SUMMA NUVÄRDE	4 706 353 kr
AVRUNDAT VÄRDE	4 706 000 kr
Medelvärde per ha	81 424 kr
Medelvärde per m3sk	346 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	4 706 353 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	1 800 kr
Summa avrundat värde	**4 708 000 kr**

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

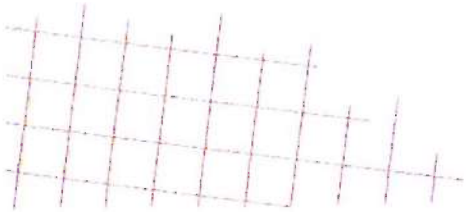
PRISSTATISTIK PÅ LANTBRUKSFASTIGHETER

Under tidsperioden 2013-01-01-

Län	Kommun	Fastbet	Total areal ha	Varav				Skogsmark m3sk	Vt/ha m3/ha	Andel K1, K1 %	Andel <20 år %	Andel % vf G2, S1 S2	Trädslagsfördelning %					Bon m3/ha	Total Köpesk. Tkr	Andel skog > 75 %	Kr/ha prod.skog	Kr/m3sk	Köpedatum
				Skog	Åker	Bete	Imp						T	G	L	C	A						
U	Köping	Hag	76	68	9	0		11 900	175	0	10	46	44	24	31		1	6,6	5 825	5 300	77 900	445	2013-09-27
U	Sala	Sore	59	35	11	0		6 700	191	0	18	81	47	47	6			5,6	1 900	1 400	40 000	209	2014-01-07
U	Sala	Han	31	23	2		6	4 225	184	20	23	22	34	51	15				2 100	1 900	82 600	450	2016-02-01
U	Sala	Hill	141	132	0	0		19 800	150			38						5,2	8 000	8 000	60 600	404	2013-01-02
U	Sala	Islin	39	10	0	0		2 135	218			87						4,8	850	800	80 000	375	2013-01-31
U	Sala	Mål	52	43	6	0		6 849	159										2 450	2 150	50 000	314	2014-01-23
U	Sala	Mal	52	43	6	0	3	6 850	159										2 450	2 150	50 000	314	2014-01-23
U	Sala	Mol	54	41	11	0	2	9 600	234	0	11	33	11	78	11			7,2	3 700	3 300	80 500	344	2014-03-31
U	Sala	Väs	44	33	10	0	1	8 461	256	0	0	68	36	34	30			6	4 325	3 975	120 500	470	2014-08-12
U	Skinnskatteberg	God	192	178	0	0	14	31 200	175			26	46	49	5			6,9	14 100	14 000	78 700	449	2014-12-05
U	Västerås	Ryt	115	78	31	5		13 255	169			62						5,9	8 800	5 800	74 400	438	2013-01-01
U	Västerås	Väs	113	112			1	17 900	160										10 650	10 650	95 100	595	2015-08-05
U	Västerås	Väs	59	50	6		3	8 111	162										3 200	3 200	64 000	395	2015-10-23
		SUM	79	65	8	1	4	11 307	184	4,00	12	51	36	47	16	0	1	6,0	5 258		73 408	400	

OBS! Många köp är så färska att de ännu ej är lagfarna.
Sammanställningen bör därför ej spridas utan Forums godkänn
Uppföljning och sammanställning utförd av
Forum Fastighetsekonomi AB
Ulf Welzze, 0155-778 70

I pris/m3sk ingår jakt dock ej byggnader och jordbruksmark.
I pris/ha åker ingår endast ren åkermark.
Sammanställningen omfattar endast objekt som varit
ute på den öppna marknaden. Släktköp och dylikt ingår ej.
Rev. 161007



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2016-10-12

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Sala Silvergruvan 1:3	2014-09-15	1990-11-23	2016-10-11

Nyckel:
190062519

Distrikt	Distriktskod
Sala	214063

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	10 0355
Lantmäteriförrättning pågår	16 0208

Adress

Adress

Drottning Christinas Väg 2
733 36 Sala

Höns-Gummans Väg 1
733 36 Sala

Stampersvägen 34
733 36 Sala

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6641793.9	586351.3	SALA
2	6642371.2	586894.5	SALA
3	6642467.8	587028.3	SALA
4	6641808.5	585665.2	SALA
5	6641794.7	585776.8	SALA
6	6642160.1	586225.2	SALA
7	6642447.6	587010.9	SALA
9	6642049.7	586237.5	SALA
10	6641933.4	586573.3	SALA

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	90 0514 kvm	90 0514 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2098 Sala Kommun Box 304 733 25 Sala	1/1	1934-07-25	40

Köp (även transportköp): 1934-03-07
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 63/776, 66/716
Anmärkning: Anmärkning 88/119

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt tele	1982-12-15	11559
2	Avtalsservitut vattenledning mm	1986-11-19	15256
3	Avtalsservitut vatten- och avloppsledningar mm	1990-08-14	8557
4	Avtalsservitut va-ledning	1990-11-23	13712

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Avloppsledning mm	Avtalsservitut	19-IM3-59/280.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Avloppsledning mm	Avtalsservitut	19-IM3-59/281.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Avloppsledning mm	Avtalsservitut	19-IM3-60/406.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Avloppsledning mm	Avtalsservitut	19-IM3-60/408.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Avloppsledning mm	Avtalsservitut	19-IM3-60/599.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Avloppsledning mm	Avtalsservitut	19-IM3-60/1981.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Avloppsledning mm	Avtalsservitut	19-IM3-65/2886.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Upplagsplats mm	Avtalsservitut	19-IM3-82/9178.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Upplagsplats mm	Avtalsservitut	19-IM3-82/9298.1

Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-82/9299.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-82/10749.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-82/11884.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-83/1146.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-83/3178.1
	Beskrivning: Område mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-83/4794.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-83/8529.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-83/9762.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-83/10722.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-83/10724.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-83/11025.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-83/11925.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-84/582.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-84/4071.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-85/32.1
	Beskrivning: Upplagsplats mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM3-86/15256.1
	Beskrivning: Vattenledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-89/15830.1
	Beskrivning: Elledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM3-90/8557.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Vatten-och avloppsledningar mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM3-90/13712.1
	Beskrivning: Va-ledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-91/2725.1
	Beskrivning: Elledning mm		

Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	19-IM3-91/2726.1
	Beskrivning: Område mm		
Väg	Last	Officialservitut	19-SAS-723.1
Elledning	Förmån	Officialservitut	1981-404.1
Upplag	Förmån	Officialservitut	1981-404.3
Väg	Last	Officialservitut	1981K-1065.1
Väg	Last	Officialservitut	1981K-1066.1
Väg	Last	Officialservitut	1981K-1077.1
Vatten-och avloppsledning	Last	Officialservitut	1981-1131.3
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Vatten-och avloppsledning. rätt att bibehålla, underhålla och förnya vatten-och avloppsledning i ungefärlig sträckning g till h		
Väg	Last	Officialservitut	1981K-1298.1
Utrymme	Last	Officialservitut	1981-1495.1
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
Vattenledning	Last	Officialservitut	1981-1498.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, bibehålla, nyttja, förnya och underhålla vattenledning i ungefärlig sträckning litt a-b enligt aktbilaga ka2. läget på marken är deträttsligen gällande		
Vatten-och spillvattenledning	Last	Officialservitut	1981-1498.2
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, bibehålla, nyttja, förnya och underhålla vattenledning och spillvattenledning i ungefärlig sträckning litt c-b enligt aktbilaga ka2. läget på marrken är det rättsligen gällande		
Utrymme	Last	Officialservitut	1981-1737.1
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
Väg	Last	Officialservitut	1981K-1800.1
Väg	Last	Officialservitut	1981K-2234.1
Väg	Last	Officialservitut	1981K-3120.1
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	19-SAS-838.1
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1981-297.1
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1981-399.2
Starkström	Last	Ledningsrätt	1981-404.2
Tele	Last	Ledningsrätt	1981-737.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Starkström	Last	Ledningsrätt	1981-937.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stampers	1982-06-30 Genomf. slut: 1992-06-30	19-SAS-738 1981 K-3707

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Samrådsområde: Kalkområdet vid sala, Föreskrifter om anmälningsskyldighet för samråd enl 20 § nvl	1998-09-04	1981-P54 Objektnummer: 4011478
Täkttillstånd: Tistbrottet	2000-06-30 Giltig till: 2028-12-31	1981-P62 19LST 233-6137-97
Plananmärkning: Se även akt 1981-P63		
Natura 2000-område: Salakalken	2002-05	1981-P191 19NE SE0250170
Anmärkning: Området redovisas inte i registerkartan		
Biotopskydd: Biotopskydd 2004:885	2004-11-25	1981-P159 19SVS 304/04 4.40 Objektnummer: 2007294
Plananmärkning: Kalkmarkskog		

Fornlämningar	Akt
Fornlämning	2315:0218:0001 10231502180001

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Specialenhet, skolbyggnad (825)

	Uppgiftsår	Taxeringsår
357191-8		
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.	2015	2013

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
212000-2098 Sala Kommun Box 304 733 25 Sala	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, obebyggd (110)

	Uppgiftsår	Taxeringsår
729662-8		
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.	2015	2015

Taxeringsvärde

5.534.000 SEK

Ingående värden

Skogsmark	5.532.000 SEK	81 ha
Skogsimpediment	2.000 SEK	1 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		8 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
212000-2098 Sala Kommun Box 304 733 25 Sala	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet skog 300959296.

Taxeringsvärde 5.532.000 SEK	**Riktvärdeområde** 0001903	
Areal 81 ha	**Virkesförråd, barr** 183 kbm/ha	**Virkesförråd, löv** 0 kbm/ha
Bonitetsklass D	**Kostnadspoäng** 5	**Kostnadsklass** 1

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 300959297.

Taxeringsvärde 2.000 SEK	**Riktvärdeområde** 0001903
Areal 1 ha	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sala Kristina GA:1

Sala Silvergruvan GA:7

Samfälligheter

Sala Kristina S:23-25

Sala Silvergruvan S:1-5, S:7, S:8, S:10-16, S:18-43, S:45-60

Sala Svassla S:1

Sala Vissängen S:1-3

Anmärkning: Erhållit andelar i samfälligheter enligt akt 1981-1689

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1979-02-16	19-SAS-595
Fastighetsreglering Fig 1-5	1982-07-09	19-SAS-723
Fastighetsreglering Fig 1,2	1983-06-17	19-SAS-760
Fastighetsreglering Fig 1,2	1983-06-17	19-SAS-761
Fastighetsreglering	1984-03-16	19-SAS-792
Fastighetsreglering Fig 19,42,47,77	1982-09-03	19-SAS-733
Fastighetsreglering Fig 1-4,16-21,23-25,57,59,61,64,67,72,81,84,90	1983-09-02	19-SAS-765
Fastighetsreglering Fig 2	1983-09-23	19-SAS-771
Fastighetsreglering	1983-12-16	19-SAS-780
Fastighetsreglering Fig 9,10	1984-02-24	19-SAS-787
Fastighetsreglering	1984-10-12	19-SAS-805
Fastighetsbestämning	1984-12-20	19-SAS-809
Fastighetsreglering	1985-06-07	19-SAS-815
Fastighetsreglering Fig 1-4	1985-07-05	19-SAS-817
Ledningsåtgärd	1986-06-27	19-SAS-838
Fastighetsreglering Fig 1	1987-07-31	19-SAS-867
Fastighetsreglering Fig 26,27,28,36,38,42,43,46,47,48,91	1984-06-21	19-SAS-799
Fastighetsreglering Fig2,3,7	1985-10-18	19-SAS-827
Fastighetsreglering	1985-10-25	19-SAS-831
Fastighetsreglering Fv,fx	1987-02-13	19-SAS-855
Fastighetsreglering Fig 1-3	1990-01-08	1981-144
Ledningsåtgärd	1991-08-01	1981-297
Ledningsåtgärd	1992-08-19	1981-399
Fastighetsreglering	1992-12-08	1981-428
Fastighetsreglering	1993-12-17	1981-495
Fastighetsreglering	1995-01-10	1981-563
Ledningsåtgärd	2001-03-07	1981-937
Fastighetsreglering	2003-10-27	1981-1079

Ledningsåtgärd	1992-09-01	1981-404
Ledningsåtgärd	1998-02-10	1981-737
Fastighetsreglering	2013-03-05	1981-1732
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2004-08-11	1981-1131
Fastighetsreglering	2007-03-01	1981-1227
Ledningsåtgärd	2007-05-29	1981-1362
Fastighetsreglering	2007-06-25	1981-1337
Fastighetsreglering Fastighetsbestämning	2009-03-24	1981-1456
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2010-04-20	1981-1495
Fastighetsreglering	2011-08-15	1981-1498
Fastighetsreglering	2012-01-03	1981-1689
Anläggningsåtgärd	2012-10-02	1981-1737
Fastighetsreglering	2014-02-17	1981-1826

Avskild mark

Sala Silvergruvan 1:326, 1:419, 1:446, 1:450-453, 1:455-459, 1:470-477, 1:484-488, 1:507, 1:817, 1:848

Ursprung

Sala Kristina 1:293, 1:302-307, 1:435, 1:675-680, 1:683-685, 1:699, 1:700, 1:706, 1:709-712, 1:717-736, 1:739-747, 1:750-752, 1:754, 1:755, 1:761, 1:764, 1:765, 1:768, 1:769

Tidigare Beteckning

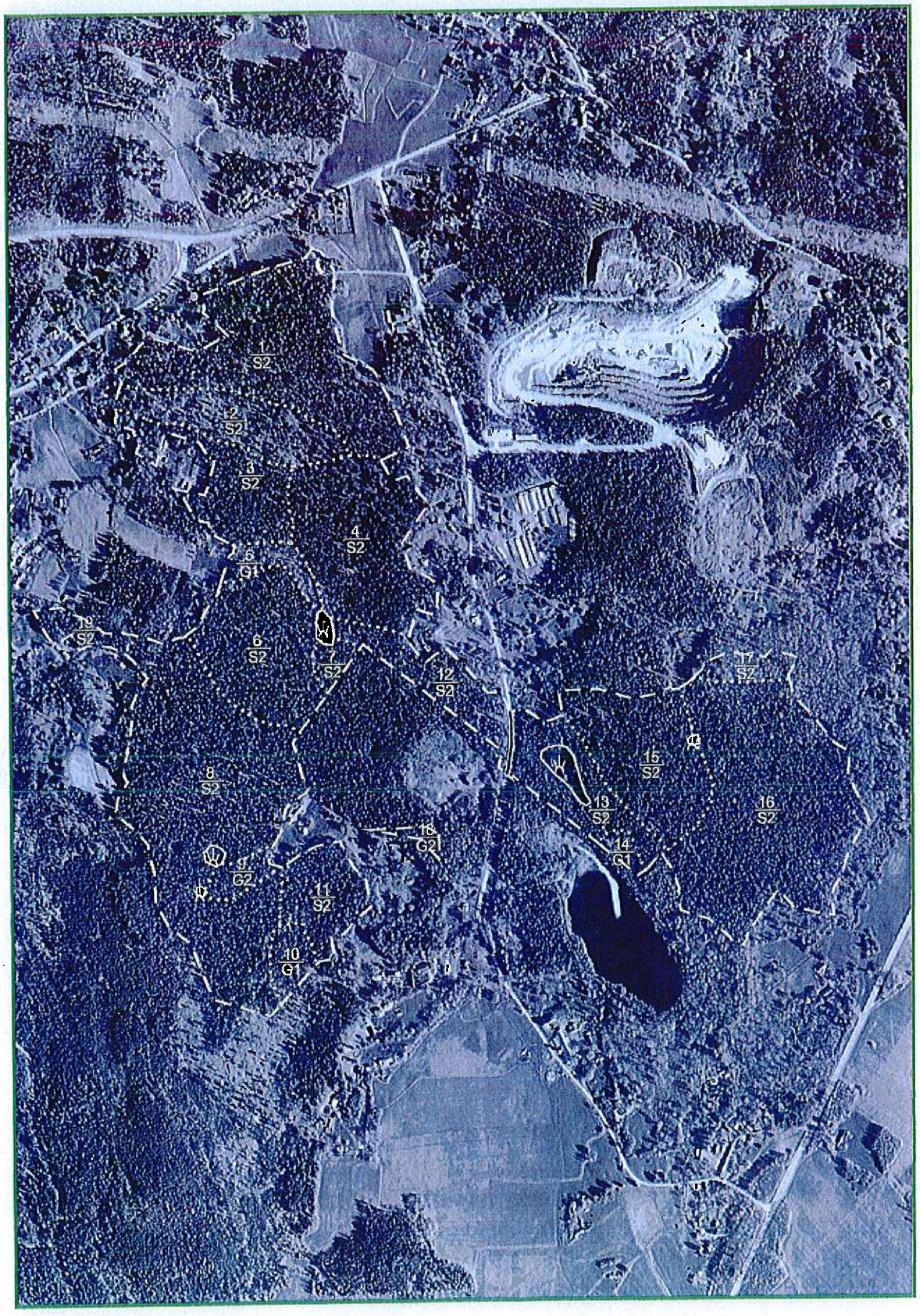
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Sala Stg 3050	1988-10-19	19-ARJ-388

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Telefon:** 0771-63 63 63

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet

Bilaga 6

Naturreservatet Mergölen i Sala kommun, del av fastigheten Silvergruvan 1:3