

Värdering av 6 fastigheter i Timrå Kommun

Innehållsförteckning

1.	Uppdraget	2
2.	Bakgrund	2
3.	Övergripande värderingsförutsättningar	2
4.	Hamsta 5:1	4
5.	Norrberge 2:1	5
6.	Timrå industriområde, Hantverksvägen	6
7.	Böle 1:152 och 1:367	7
8.	Näs 8:1	10
9.	Skyttberg 35:1, del av	13

1. Uppdraget

Undertecknad har fått uppdrag av SCA Skog AB, Markjuridik, att värdera 6 fastigheter/fastighetsdelar i Timrå kommun.

2. Bakgrund

SCA och Timrå kommun för diskussioner om en möjlig markbytesaffär berörande sex fastigheter vara tre ägs av SCA och tre av Timrå kommun. Som underlag för fortsatta diskussioner önskar parterna en värdering av objekten.

3. Övergripande värderingsförutsättningar

3.1 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är maj månad 2018.

3.2 Värdebegrepp

Det grundläggande värdebegreppet är markandsvärdet, dvs det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri marknad.

Vissa delar av värderingsobjekten är av sådan karaktär att det endast finns en tänkbar, eller i vart fall sannolik, köpare. Det är i dessa fall inte helt relevant att tala om ett marknadsvärde i ordets egentliga betydelse. I dessa situationer finns viss lagstiftning till stöd för vilken köpeskilling/ersättning som bör utgå. Därvid kan nämnas:

- Expropriationslagen (ExL) 4 kap. 3a § som säger att ersättning ska grundas på de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats.
- Fastighetsbildningslagen 5 kap. 10a § som anger att det i vissa fall ska tas hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten.

Värderingssituation och relevant värdebegrepp beskrivs närmare för varje objekt nedan.

3.3 Mark som belastas av upplåtelser

Inom några av värderingsobjekten finns mark som belastas av upplåtelser i form av vägrätt, servitut eller motsvarande. Detta är upplåtelser som i allt väsentligt konsumerar hela markvärdet, marken har sannolikt ersatts som totalskadad. Denna typ av mark åsätts ett närmast symboliskt värde, 1 000 kr/ha (=0,1 kr/kvm).

3.4 Referensmaterial mm

Uppdragsgivaren har, utöver förfrågningsunderlag med arealuppgifter och kortfattade objektsbeskrivningar, tillhandahållit följande referensmaterial:

- Värdeutlåtande från NAI Svefa 2017-12-21 avseende Skyttberg s:1
- Värderingsunderlag Pronova Fastighetsanalys AB, Böle 1:198.

I referensmaterialet angivna bedömningar av råmarksvärden har utnyttjats som en av flera grunder i mina bedömningar i nedanstående värderingar.

SCA respektive Timrå kommun har tillhandahållit beståndsdata avseende berörd skogsmark.

Förslag till Översiktsplan för Timrå kommun (ÖP 2035) beaktas där så är aktuellt.

Samtliga objekt har besiktats 2018-05-03.

4. Hamsta 5:1

4.1 Beskrivning

Objektet består av fyra skiften (beteckningar enligt förfrågningsunderlag):

B: Av arealen 4,5 ha utgör cirka 3 ha åkermark, 1 ha skogsmark samt 0,5 ha vägmark och övrig mark söder om Laggarbergsvägen.

C: Ca 1 ha norr om Laggarbergsvägen är utarrenderat för skötsel/odling. Resterande ca 0,5 ha utgör vägmark och övrig mark söder om Laggarbergsvägen.

D: Tämligen sankt område med arealen 1,5 ha, beläget mellan Laggarbergsvägen och vattendrag.

E: Delvis sankt område med arealen 1 ha, genomkorsas av väg 631.

4.2 Värderingsförutsättningar

Området saknar detaljplan och är inte heller utpekad i ÖP 2035. Område Unä6 ligger däremot i nära anslutning till värderingsobjektet.

Utredningsfråga är främst om det finns någon mera allmän förväntan om ändrad markanvändning (råmarksvärde). Någon bedömning av eventuellt särskilt värde för mottagande fastighet görs inte eftersom det inte bedöms påverka marknadsvärdet.

4.3 Värdebedömning

Ur marknadsvärdesynpunkt är det enligt min bedömning i huvudsak de delar av skiftena B och C som ligger väster om Laggarbergsvägen som tillför något nämnvärt värde. Enligt tillhandahållna uppgifter inbringar arrenden avseende områdena cirka 3 000 kr per år i intäkt. Om detta kapitaliseras med en ränta på 3 % erhålls ett värde på 100 000 kr. Detta är i nivå med ett marknadsmässigt åkermarksvärde i området som jag uppskattar till 30 000 kr per ha vilket för 3 ha ger 90 000 kr, till detta kommer marken inom område C samt skogsmarken inom område B. Den återstående frågan är om det finns något övervärde på grund av områdets relativa närhet till tätorten och till utredningsområdet Unä6 i ÖP 2035. Tankar har funnits inom ramen för översiktsplanarbetet att ta in området i utredningsområdet. Min bedömning är att det trots att planstöd saknas finns ett något förhöjt värde på grund av nämnda omständigheter. Jag bedömer mot den bakgrunden att området om cirka 5 ha väster om Laggarbergsvägen har ett värde motsvarande cirka 5 kr/kvm vilket ger 250 000 kr.

Skiftena D och E samt de mindre delar av skiftena B och C som ligger öster om Laggarbergsvägen, sammantaget cirka 3,5 ha, är närmast att betrakta som impediment, delvis sankmark samt cirka 0,5 ha vägmark. För 3 ha uppskattar jag värdet till 30 000 kr vilket innebär 1 kr/kvm.

Ovanstående innebär att jag bedömer marknadsvärdet till sammantaget **280 000 kr.**

5. Norrberge 2:1

5.1 Beskrivning

Området är skogsbeväxt och gränsar i söder mot Bogrundets plantskola och i norr mot odling av contortatall.

Området genomkorsas av E4:an. Norr om vägen finns ett skifte på cirka 4 ha och söder om vägen ett skifte om cirka 8,5 ha.

5.2 Värderingsförutsättningar

Området saknar detaljplan och är inte heller utpekad i ÖP 2035. Området på östra sidan av Indalsälven är däremot utpekad som utredningsområde i anslutning till flygplatsen. Jag bedömer inte att detta i någon nämnvärd omfattning genererar något förväntningsvärde väster om älven.

Det faktum att området gränsar till Bogrundets plantskola respektive odlingsområde för contortatall talar för att det finns ett särskilt värde för mottagande fastighet. Eftersom detta sannolikt inte påverkar områdets marknadsvärde berörs inte frågan i värderingen.

5.3 Värdebedömning

Områdets marknadsvärde bedömer jag i allt väsentligt överensstämma med i bifogade skogsvärdering angivet skogsvärde, **436 00 kr**, se bifogade värdering.

6. Timrå industriområde, Hantverksvägen

6.1 Beskrivning

Värderingsobjektet ligger inom detaljplanelagt industriområde. Nårområdet karakteriseras av verksamheter som kräver tämligen stora ytor, så som maskinuthyrning, återvinning och logistik. Flertalet tomter är stora.

Av de två tänkta tomterna har Lott A en areal på cirka 22 300 kvm och en ”normal” tomtutformning. Lott B har en areal på uppskattningsvis cirka 45 000 kvm där cirka 30 000 kvm bildar en väl utformad tomtplats medan resterande 15 000 kvm ligger som ett smalt område innanför tomterna mot gata.

Området ligger inom föreslagen tertiär skyddszon för vattentäkt.

6.2 Värderingsförutsättningar

I det här fallet är det marknadsvärdet för planlagd industrimark med utbyggd infrastruktur som söks. För den tomt som anges som B i förfrågningsunderlaget måste omständigheten att tomten inte har en optimal utformning beaktas.

6.3 Värdebedömning

När det gäller prisbildningen på industrimark har i många kommuner kommunen själv en sådan ställning på marknaden att dess prissättning är påtagligt styrande. Så är fallet i Timrå. I kommunen pågår ett arbete med översyn av prissättningen på tomtmark för olika ändamål, bland annat industrimark. Nedanstående värdebedömning bygger dels på en prognos för utfallet av översynen och dels på egna jämförelser med värdenivåer i jämförbara kommuner.

Min bedömning är att en marknadsmässig värdenivå på välbelägen industrimark i jämförbara områden, utan påtagligt handelsinslag, ligger på cirka 120 kr/kvm tomtyta. För stora tomter, över 20 000 kvm, ofta något lägre.

För värderingsobjektet gäller att det är tämligen stora tomter och ett läge med låg exponering mot trafikleder. Jag bedömer inte att läget inom den tertiära skydds-zonen för vattentäkt har någon påtaglig betydelse för markens användbarhet. De olägenheter som det innebär är främst av administrativ karaktär i form av tillståndsplikt för vissa verksamheter. Värdepåverkan av detta bedömer jag vara marginell.

Med hänsyn till tomtstorlekar, låg exponering samt skyddsföreskrifterna bedömer jag en marknadsmässig värdenivå till **90 kr/kvm** för en väl utformad tomt.

Den del av lotten B som ligger innanför tomterna mot gatan tillför ett påtagligt lägre värde per kvm. Denna del bedömer jag tillföra ett värde på **50 kr/kvm**.

7. Böle 1:152 och 1:367

7.1 Beskrivning

Objektet består av två delområden.

Lotten A utgörs av ett skogsområde som omges av järnväg, kraftledning, Bölevägen samt befintlig bebyggelse. Ett mindre område öster om Bölevägen är i praktiken ianspråktaget av kraftledning. Hela området har en areal på ca 7 Ha. Huvudelen av området är parkmark i gällande detaljplan. Med hänsyn till kraftledning och järnväg bedömer jag att cirka 3,5 ha är möjliga att exploatera.

Lotten B innehåller smärre områden parkmark och vägmark men är i övrigt utom detaljplan. Området är cirka 35 ha och tämligen kuperat och skogsbeväxt.

7.2 Värderingsförutsättningar

Delar av de båda skiftena utpekas som utredningsområden i ÖP 2035, Ubo 3 respektive Ubo 4. Värderingsförutsättningen är därmed att det utöver skogsvärdet finns någon form av förväntan om ny markanvändning.

Av område A omfattas cirka 25 000 kvm av utredningsområdet Ubo 3. Restriktioner på grund av järnväg respektive kraftledning måste beaktas vid värdebedömningen. På grund av förväntningarna om ändrad markanvändning bedömer jag att förhållandet att marken utgör park i gällande plan saknar betydelse.

För område B bör framhållas områdets storlek, ca 35 ha varav 25 ha inom Ubo 4, vilket påverkar total exploateringsgrad och realistisk genomförandetid vid värdebedömningen.

7.3 Värdebedömning

Lotten A

Min bedömning är att en direktuppskattning av råmarksvärdet i relevanta delar ger ett likvärdigt resultat som en formell tillämpning via ExL 4 kap. 3a §.

Grunden för värdebedömningen är bifogade skogsvärdering där skogen värderas till 468 000 kr sett ur ett avkastningsperspektiv. För cirka 3,5 ha bedömer jag att det därutöver finns ett förväntningsvärde avseende ny markanvändning i form av bostäder.

I det referensmaterial som beställaren tillhandahållit finns en värdering av ett närliggande område som värderats som råmark under likartade förutsättningar. Där anges en bedömning att ett råmarksvärde ligger inom intervallet 10-15 kr/kvm. Med tanke på att värderingen avser ett tydligt avgränsat område som jag bedömer vara lätt att exploatera med hänsyn till anslutning till befintlig infrastruktur bedömer jag att värdet ligger i den övre delen av intervallet. Jag uppskattar att området har ett förväntningsvärde på 500 000 kr utöver skogsvärdet.

Enligt rättspraxis görs bedömningen att 25 % av skogsvärdet inte kan utnyttjas vid en exploatering därför att vissa träd behöver lämnas kvar av miljöskäl. Eftersom skogsvärdet här har bedömts ur ett avkastningsperspektiv bör även beaktas att viss

avverkning kan komma att ske i förtid. Jag bedömer vidare att detta drabbar hela skogsområdet, dvs inte endast de 3,5 ha som bedöms ha ett förväntningsvärde.

Värdet av Lotten A uppskattar jag därmed till **850 000 kr** ($500\,000 + (0,75 * 468\,000 \text{ kr})$).

Lotten B

Även här startar värdebedömningen med en värdering av skogen varefter ett mervärde på grund av förväntningar om ändrad markanvändning uppskattas. Skogen har värderats till 1 565 000 kr, se bifogade värdering.

Mindre delar av området berörs av äldre detaljplan utan genomförandetid. Detaljplanen bedömer jag sakna aktualitet varför jag bortser från den i värderingen.

För de cirka 25 ha som ligger inom Ubo4 bedömer jag att det finns ett visst förväntningsvärde med avseende på framtida bostadsbebyggelse. Vid bedömningen av ett genomsnittligt råmarksvärde för hela området måste beaktas dels att endast vissa delar av topografiska skäl är lämpade för bebyggelse och dels att områdets storlek medför en betydande tidsperiod för genomförande.

Ett råmarksvärde omfattar till sin natur såväl blivande kvartersmark som mark för olika gemensamma ändamål så som gator, park, rekreation mm. I det här fallet är det ändå så att en ovanligt stor andel av topografiska skäl måste få en extensiv användning. Jag bedömer mycket översiktligt att 100 000 kvm (10 ha) lämpar sig som kvartersmark. Med en normal relation mellan areal kvartersmark och total areal på cirka 0,7 skulle det innebära ett markbehov på knappt 15 ha, dvs i underkant på 60 % av hela området inom Ubo4.

Utgående från ett råmarksvärde på 12,50 kr/kvm (mitt i intervallet 10-15 kr/kvm) och en andel råmark som motsvarar 60 % av totalarealen erhålls ett bedömt genomsnittsvärde för hela arealen på $0,6 * 12,5 = 7,50 \text{ kr/kvm}$.

Vid en slutlig marknadsvärdebedömning bör dels beaktas att vi är i ett mycket tidigt planskede och därmed lång tid kvar till en eventuell byggstart och dessutom en lång genomförandetid på grund av områdets storlek. Eftersom en part, kommunen, i viss utsträckning äger denna fråga genom sitt planmonopol och även styr val av ordningsföljd mellan olika möjliga exploateringsområden görs ingen slutlig bedömning av de tidrymder som kan bli aktuella. Som exempel motiverar en förskjutning av tyngdpunkten i genomförandet med 5 år en prisjustering med en faktor på 0,68. Faktorn bygger på en diskontering med räntan 8 % under 5 år. Kalkylräntan 8 % bygger på en realränta på 3 % och ett risktillägg på 5 % vilket ger cirka 8 %.

Som nämnts ovan finns en etablerad praxis att utöver ett råmarksvärde lägga till 75 % av skogsvärdet. I det här fallet är vissa delar av området av sådan karaktär att jag bedömer att skogsbruket påverkas i mindre utsträckning än så. Jag bedömer därför att tillägg i det här fallet bör göras med 80 % av det uppskattade skogsvärdet. Till råmarksvärdet ska således läggas beloppet $0,8 * 1\,565\,000 = 1\,250\,000 \text{ kr}$.

Kommentar till värdebedömningarna

I många kommuner, och så även i Timrå, är kommunen den huvudsaklige köparen av råmark. Det kan därför ur principiell synpunkt ifrågasättas om angivna råmarksvärden är att anse som marknadsvärden eller om det är mer att betrakta som ett individuellt avkastningsvärde för kommunen som köpare. I praxis, till exempel vid bestämmande av expropriationsersättning, jämföras denna typ av råmarksvärden med ett marknadsvärde även om det i huvudsak grundas på just kommunala förvärv av råmark. En konsekvens av detta är att det utöver råmarksvärdet inte finns något särskilt värde av marken för kommunen som köpare. Ett sådant särskilt värde är beaktat i ett råmarksvärde som grundas på i huvudsak andra kommunala markförvärv.

8. Näs 8:1

8.1 Beskrivning

Objektet omfattar flera delområden:

1. Gator och vägar i befintlig detaljplan, området innehåller äldre villa-bebyggelse. Av områdets 3,6 ha utgör cirka 2 ha gatu- och allmänplats inom eller i anslutning till det befintliga villaområdet. Övriga 1,6 ha utgör mark för Fagerviksvägen och Bölevägen.
2. Mark inom Ubo 15 och del av Ubo 16 b i ÖP 2035, är i dag åkermark, områdets areal är cirka 5,9 ha.
3. Ett område om cirka 10,1 ha som endast delvis ligger inom Ubo 16b, är i dag åkermark.
4. Två områden med arealen 0,5 respektive 1,2 ha, skogsimpediment/övrig mark. Det större området genomkorsas av kraftledning.

Både område 2 och 3 ligger delvis inom område av riksintresse för kulturmiljö.

8.2 Värderingsförutsättningar

För gator och vägar i befintlig detaljplan är ExL 4 kap. 3a § som säger att värdet ska grundas på de planförhållanden som rådde före det att marken angavs som allmän plats tillämplig.

För de tre sistnämnda områdena är det fråga om en bedömning av exploateringsmöjligheter och därmed förväntningsvärden.

När det gäller Ubo 15 anges i ÖP 2035 att flerbostadshus bör prioriteras. Min hypotes är att en småhusexploatering ekonomiskt sett är att föredra. Inte minst med tanke på att det inom Ubo 16 anges att det ska byggas flerbostadshus. En konsekvens är att ett förväntningsvärde med avseende på småhusexploatering sannolikt är högre än för flerbostadshus. Detta måste på något sätt hanteras i värdebedömningen.

8.3 Värdebedömning

Delområde 1

Vid inlösen av allmän platsmark inom ett utbyggt område tolkas vanligen förutsättningen att värdet ska grundas på planförhållanden före det att marken angavs som allmän plats att det är fråga om råmark. Tanken bakom detta är att det funnits någon form av förväntningsvärde utöver värdet av pågående markanvändning under en tid före planens tillkomst. Slutsatsen av detta är att det som söks är ett råmarksvärde i ett tidigt skede i plan- och exploateringsprocessen. För de 2,0 ha som utgör gator och allmän plats inom och i anslutning till villaområdet bedömer jag detta synsätt vara relevant. Min bedömning är att förväntningarna i området var tämligen begränsade före det att den aktuella detaljplanen påbörjades. Översatt till dagens situation bör man därför jämföra med mark där planstöd i form av ÖP saknas men där marken har sådan belägenhet att det ändå finns någon form av förväntan. Jag bedömer att ett markvärde på 5 kr/kvm kan vara aktuellt i en sådan situation. Detta ger för 2,0 ha 100 000 kr.

Resterande 1,6 ha bedömer jag var jämförbara med mark upplåten med vägrätt. Detta ger ett värde på avrundat 2 000 kr.

Sammantaget innebär ovanstående **102 000 kr** för delområde 1.

Delområde 2

Delområde 2 måste delas upp i en del på cirka 4 ha inom Ubo 15 med förväntningar om en exploatering utan restriktioner av riksintresse för kulturmiljön och en del på cirka 1,9 ha med sådana restriktioner och en tydlig inriktning mot flerbostadshus.

Mot bakgrund av en mera generell värdenivå på råmark på 10-15 kr kvm bör när det gäller delen inom Ubo 15 framhållas att det finns flera positiva lägesfaktorer. Närheten till havet är en sådan och även närheten till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Mot detta står vissa farhågor att höga grundvattennivåer kan kräva särskilda åtgärder för grundläggning. Sammantaget bedömer jag ändå råmarksvärdet i denna del ligga vid den övre gränsen av intervallet, dvs 15 kr/kvm. För 4 ha innebär detta 600 000 kr. För resterande del bedömer jag värdet till följd av restriktioner avseende utformning och byggnadssätt medföra ett råmarksvärde på 10 kr/kvm. Detta innebär något avrundat 200 000 kr för den delen.

För delområde 2 uppskattar jag därmed värdet till **800 000 kr**.

Delområde 3

Delområdet sönderfaller med avseende på värdpåverkande faktorer i 3 delar

- Ett område inom Ubo 16 och inom område av riksintresse
- Ett område utom Ubo 16 men inom område av riksintresse
- Ett område utom såväl Ubo 16 som område av riksintresse

Värdet på åkermark i området uppskattar jag till cirka 30 000 kr/ha (dvs 3 kr/kvm). Förekost av eventuellt förväntningsvärde startar således vid denna nivå. Planmässig grund för ett förväntningsvärde finns enbart inom delen inom Ubo 16. I praktiken har enligt min erfarenhet inte avgränsningen av utredningsområden i en ÖP en så avgörande betydelse för förväntningarna. De spiller med andra ord över på närliggande områden. Jag väljer därför att uppskatta förväntningsvärdet som ett genomsnitt för hela delområdet. Jag uppskattar ett sådant mervärde till 5 kr/kvm utöver åkermarksvärdet vilket totalt ger ett värde på 8 kr/kvm. För 10,1 ha innebär detta något avrundat **800 000 kr**.

Delområde 4

Området har ett endast marginellt värde i pågående markanvändning och är inte heller utpekat i ÖP 35 som beläget inom något utredningsområde. Det mindre området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och utpekat utredningsområde vilket enligt min bedömning innebär att det finns ett visst mått av råmarksvärde. För 0,5 ha uppskattar jag värdet till 15 000 kr, dvs cirka 3 kr/kvm. För det större området bedömer jag värdet vara näst intill symboliskt, säg 5 000 kr.

Sammantaget för de båda områdena bedömer jag således värdet till **20 000 kr**.

Kommentar till värdebedömningarna

I många kommuner, och så även i Timrå, är kommunen den huvudsaklige köparen av råmark. Det kan därför ur principiell synpunkt ifrågasättas om angivna råmarksvärden är att anse som marknadsvärden eller om det är mer att betrakta som ett individuellt avkastningsvärde för kommunen som köpare. I praxis, till exempel vid bestämmande av expropriationsersättning, jämföras denna typ av råmarksvärden med marknadsvärden även om de i huvudsak grundas på just kommunala förvärv av råmark. En konsekvens av detta är att det utöver råmarksvärdet inte finns något särskilt värde av marken för kommunen som köpare. Ett sådant särskilt värde är redan beaktat i ett råmarksvärde som grundas på i huvudsak andra kommunala markförvärv.

9. Skyttberg 35:1, del av

9.1 Beskrivning

Värderingsobjektet omfattar cirka 45 500 kvm och består av gatu- och allmänplatsmark inom ett villaområde med bebyggelse av blandad ålder. Området berörs i nordväst av kraftledning. Vissa delar av området har dessutom sådan topografi att de varit svåra att utnyttja för bebyggelse.

9.2 Värderingsförutsättningar

För allmän platsmark saknas marknadsvärde i ordets rätta bemärkelse. När kommunen löser in sådan mark gäller regeln i ExL 4 kap. 3a § som säger att värdet ska grundas på de planförhållanden som rådde före det att marken angavs som allmän plats. Det som söks är med andra ord marknadsvärdet för mark med sådana förutsättningar men i dagens värdenivå.

I det här fallet var marken tidigare inte planlagd varför det som söks är värdet av mark med någon form av förväntan om ny markanvändning.

9.3 Värdebedömning

Vid inlösen av allmänplatsmark inom ett utbyggt område tolkas vanligen förutsättningen att värdet ska grundas på planförhållanden före det att marken angavs som allmän plats att det är fråga om råmark. Tanken bakom detta är att det funnits någon form av förväntningsvärde utöver värdet av pågående markanvändning under en tid före planens tillkomst.

Slutsatsen av detta är att det som söks är ett råmarksvärde i ett tidigt skede i plan- och exploateringsprocessen. I det aktuella fallet är det fråga om ett för Timrås del tämligen stort exploateringsområde med en lång genomförandetid.

Områdets storlek talar för att det funnits förväntningar under en betydande tid före planläggningen. Å andra sidan medför områdets storlek en betydande genomförandetid vilket är negativt ur värdesynpunkt.

Vid värdebedömningen i dag måste man beakta att det är fråga om ett område som redan vid planens tillkomst låg tämligen nära tätortens centrala delar. Å andra sidan saknar området som jag bedömer det några specifika kvalitéer så som strandnärlighet eller havsutsikt.

Vid bedömning av ett genomsnittligt värde för hela det berörda området måste beaktas att vissa delar ej tillfört någon exploateringsmöjlighet på grund av kraftledning och topografi. Det rör sig om närmare 15 000 kvm som enligt min bedömning är tveksamt att räkna som råmark.

Min bedömning är att ett marknadsmässigt råmarksvärde för objekt av detta slag med ett förväntat genomförande under en nära framtid uppgår till storleksordningen 15-20 kr/kvm. Med hänsyn till det aktuella områdets storlek och genomförandetid bedömer jag att värdet bör ligga väsentligt lägre på grund av väntetid som dels kostar i form av ränta och dels innebär en ökad risk. Mot den bakgrunden bedömer jag ett råmarksvärde under sådana omständigheter till storleksordningen 10 kr/kvm. Med beaktande av att närmare en tredjedel av

området i stort sett saknar egenskaper som råmark bedömer jag att ett genomsnittligt värde för hela området uppgår till **7 kr/kvm**.

Detta ger för 45 500 kvm något avrundat **320 000 kr**.

Anders Sjöberg

Bilaga:

Skogsvärdering 2018-05-23 utförd av Bertil Sandegaard Skogs & Ekonomibyran