

## Värdeutlåtande

fastigheten Halmstad Esmared 1:18

Naturreservatet Långhultamyren

DosID 1105709

## 1 Sammanfattning

Naturvårdsverket har uppdragit åt NAI Svefa att bedöma marknadsvärde av fastigheten Halmstad Esmared 1:18. Fastigheten omfattas av naturreservat, se nedan.

Värdetidpunkt är december månad 2017.

Utförda besiktningar är ej av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Marknadsvärdet av fastigheten Halmstad Esmared 1:18 bedöms till:

**Tjugotremiljonertrehundratusen / 23 300 000 / kronor**

## 2 Uppdragsbeskrivning

### 2.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Esmared 1:18 i Halmstads kommun.

Fastigheten omfattas sedan 1999-03-19 av naturreservatet Långhultamyren innebärande att hela arealen omfattas av restriktioner avseende förbud mot fågeljakt. Hela arealen omfattas också av avverkningsförbud med undantag av planterade gran- och tallskogar inom skötselområde 6, som får brukas omloppstiden ut varefter eventuella föryngringsåtgärder blir tillståndspliktiga. I till beslutet hörande skötselplan står vidare att omloppstiden inom de planterade skogarna bör hållas så kort som möjligt samt att så mycket löv och tall som möjligt bör lämnas kvar vid slutavverkningen och dessa träd bör sedan få stå kvar som överståndare i den uppväxande naturskogen.

### 2.2 Uppdragsgivare

Naturvårdsverket genom Erik Norgren.

### 2.3 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet av fastigheten. Värdebedömningen avses ligga till grund för förhandling inför köp av marken som omfattas av naturreservat.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

### 2.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december månad 2017.

### 2.5 Ansvarsfrågor

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

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar, bilaga 1.

### 3 Underlag

Utlåtandet grundas på fältinventering utförd av undertecknad under mars/april månad 2012. Fältinventeringen utfördes genom okuläruppskattning med fastighetsägarens skogsbruksplan som underlag. Vid ett första orienterande fältbesök på fastigheten deltog även fastighetsägarens skogsförvaltare Södra, genom Lars-Erik Larsson. Ett värdeutlåtande upprättades 2012-04-23 och detta har häfter baserat på varierande värderingsförutsättningar uppdaterats 2013-12-16, 2014-04-11 samt 2016-05-16.

Använd skogsbruksplan, upprättad av Södra i mars 2008, har skrivits fram med tillväxt till och med 2017 års tillväxt. En översiktlig avdelningsvis kontroll gjordes av undertecknad under mars/april 2012, främst avseende bonitet men även mot virkesförråd och medeldiameter i de fall volym skulle kvarlämnas enligt det ursprungliga förslaget. Underskattning bedömdes generellt föreligga avseende granboniteter varför en uppjustering med 1 meter gjordes på samtliga ståndortsindex av gran (G26 ändrades till G27, G28 ändrades till G29 osv).

Efter ändrade värderingsförutsättningar gjordes ytterligare fältbesök i april 2014 med inriktning på skogsbruksplanens granvolym inom skötselområde 6 och då främst avseende avdelningar med höga genomsnitts- eller totalförråd. Korrigering av planematerialet gjordes i de fall avvikande virkesförråd konstaterats, vilket oftast omfattande uppjusteringar på de högsta boniteterna, men sänkningar gjordes även i nyligen gallrade bestånd. Kontroller/justering har även gjorts av grundtyevägd medeldiameter i samtliga bestånd.

Enligt uppgift från uppdragsgivare finns numera en nyupprättad skogsbruksplan upprättad av fastighetsägarens skogsförvaltare, Södra, men tillgång till den nya skogsbruksplanens skogsuppgifter har inte erhållits.

Något ytterligare fältbesök har inte gjorts i samband med denna uppdatering.

Som underlag har även använts Länsstyrelsens beslut för naturreservatet Långhultamyren, beslutat 1999-03-19, med tillhörande skötselplan, bilaga 2.

Övrigt underlag utgörs av fastighetsregister- och taxeringsinformation, ortofotokarta, ortsprismaterial samt den muntliga information som initialt inhämtades från skogsförvaltare, fastighetsägarens förvaltningsavdelning och från länsstyrelsen.

### 4 Beskrivning

#### 4.1 Allmänt

Fastigheten är belägen ca 15 km öster om Halmstad i Hallands län. Se karta, bilaga 3.

Fastighetens totala areal är enligt fastighetsregistret avrundat 652 ha.

Enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2017 (AFT 17) är fastigheten åsatt typkod 122 (lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad) och taxeringsvärde 2017 framgår av bilagt fastighetsdatautdrag. Taxeringsvärdet bedöms dock inte vara relevant.

På fastigheten finns en industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation (typkod 443), med taxerad ägare TeliaSonera Mobile Networks AB. Enligt uppgift 2012 från TeliaSonera tecknades avtalet 1991, skrevs på 25 år med förlängningsklausul och det årliga arrendet för 2012 uppgick efter indexuppräknings till ca 4 000 kr. Uppgift om dagens arrendeförhållande/ersättning har inte kontrollerats mer i samband med detta dokumentets upprättande.

Lagfaren ägare är 232100-0115 Hallands läns landsting.

För övrig information om fastigheten hänvisas till bifogat fastighetsdatautdrag, bilaga 4.

## 4.2 Befintligt naturreservat (beslutat 1999-03-19)

Hela fastigheten omfattas av det befintliga naturreservatet Långhultamyren med beslutsdatum 1999-03-19. För fullständig beskrivning av syfte och föreskrifter hänvisas till bifogat beslutsdokument, bilaga 2.

### INDELNING I SKÖTSELOMRÅDEN

Fastigheten berörs av skötselområden enligt följande indelning:

Skötselområde 1	446 ha	(mossar, kärr och sumpskogar)
Skötselområde 2	24 ha	(ljunghed på Långhulten, betas)
Skötselområde 3	10 ha	(enbuskrik ljunghed vid Killeberg)
Skötselområde 4	3 ha	(enbuskrik ljunghed vid Björnö)
Skötselområde 5	11 ha	(äldre odlingslandskap vid Björnön och Killeberg)
<u>Skötselområde 6</u>	<u>166 ha</u>	(planterade tall- och granskogar)
Summa	660 ha	

### VÄRDEPÅVERKANDE FÖRESKRIFTER

De föreskrifter som är av särskild betydelse för skogsbruket är föreskrifterna A8 och A14 i beslutet:

*A8. Förbud att avverka, gallra, röja, eller på annat sätt påverka vegetationen annat än vid skötsel enligt skötselplanen.*

*A14. Förbud att utan länsstyrelsens tillstånd utföra skogsförnyringsåtgärder. Om tillstånd nekas ska frågan om skötselområde 6 lösas genom förhandlingar mellan staten och markägaren.*

Enligt reservatets skötselplan gäller att område 6 (166 ha) i skötselplanen "är planterade gran- och tallskogar som får brukas omloppstiden ut. Det är dock önskvärt från naturvårdssynpunkt att omloppstiden blir så kort som möjligt när det gäller granbestånden. Det är särskilt angeläget för Äspöarna som bör avvecklas snarast möjligt. Dessutom bör från naturvårdssynpunkt så mycket löv och tall som möjligt lämnas kvar, bl som fröträd, vid slutavverkningen och dessa träd bör sedan få stå kvar som överståndare i den uppväxande naturskogen."

*"För område 6 har någon intrångsersättning ej utbetalats. Ersättningsfrågan behandlas i samband med att ansökan om tillstånd till skogsförnyring prövas av Länsstyrelsen enligt punkt A14."*

Område 1 i skötselplanen "är ett vidsträckt myrlandskap med en mosaik av mossar, kärr och sumpskogar. Området lämnas för fri utveckling bortsett från bortröjning av inkommande gran om naturvårdsförvaltaren bedömer det som angeläget från naturvårdssynpunkt."

Sedan reservatet bildades har ganska omfattande arealer slutavverkats av produktionsskogen i skötselområde 6. Fröträd av tall har kvarlämnats på vissa hyggen. Inga förnyringsåtgärder har vidtagits. Någon intrångsersättning har enligt uppgift från uppdragsgivare inte betalats ut.

## 4.3 Beskrivning utifrån skogsbruksplanen

Areal och ägoslagsfördelning uppgår enligt fastighetsägares skogsbruksplan från 2008 till följande:

Produktiv skogsmark	286,9 ha
Skogsimpediment	335,8 ha
Inägomark	37,1 ha
<u>Väg och kraftledning</u>	<u>4,8 ha</u>
Summa landareal	664,6 ha

**SKOG OCH SKOGSMARK**

Området består idag till stor del av kulturskogar i 45-65-årsåldern, mestadels av gran (inom skötselområde 6). Utöver kulturskogarna finns naturskogar på torvmark eller mycket svaga marker, oftast tall/björk, berörda av avverkningsförbud (inom skötselområde 1).

**SKOGSIMPEDIMENT**

Ingående skogsimpediment utgörs av myr.

**JAKT OCH FISKE**

Fastighetens jaktbarhet och vilttillgång bedöms vara normal för området, dock är all fågeljakt förbjuden enligt gällande reservatsbeslut.

Fastigheten ingår i Simlångsdalens fiskevårdsområde enligt bifogat fastighetsdatautdrag. Värdet av eventuell fiskerätt bedöms i sammanhanget försumbar.

**INÄGOMARK**

Av skogsbruksplanens angivna inägomarksareal om 37,1 ha bedöms 3,5 ha utgöras av åkermark och 33,6 ha av betesmark. Närmare uppgifter om EU-bidrag eller miljöstöd har inte eftersökts. Eventuella stöd förutsätts även medföra krav på åtgärder som påverkar lönsamheten.

Åkermarksarealen är belägen vid det avstyckade torpstället Björnöen i fastighetens västra del. Åkermarken är i dålig hävd, den bedöms ha en mycket sämre beskaffenhet än normalt inom området och dräneringen bedöms vara otillfredsställande.

Av betesmarksarealen utgörs 28,0 ha av hägnade ljunghedar, nyligen restaurerad skogsmark. Resterande areal om 5,6 ha, som i skogsbruksplanen klassats som inägomark, utgörs till stor del av ljung- och enbuskbeväxta betesmarker med mycket lågt betesvärde. Äldre ohävdad odlingsmark vid Killeberg ingår i arealen.

**ÖVRIG MARK**

Ingående övrig mark utgörs av vägområde samt kraftledningsareal (linjeavdrag).

## 5 Värderingsmetoder

Två grundläggande metoder används normalt för att få fram underlag för värdebedömningen, dels en marknadsanpassad avkastningsmetod, dels en ortsprismetod. Därutöver beaktas de för fastigheten unika förhållanden som kan påverka marknadsvärdet, men som inte beaktats i värderingsmetoderna.

Ortsprismetoden är en analysmetod där värderingsobjektet eller del av (hel fastighet, jordbruksmark, skogsmark etc) jämförs med sålda fastigheter med samma verksamhetsinriktning och inom ett likvärdigt marknadsområde. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens mellan materialet och värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/ha, kr/m<sup>2</sup>sk, köpeskillingkoefficient (K/T).

Skogsmarken värderas även med stöd av Beståndsmetoden, som är en avkastningsmetod baserad på skoglig avkastning. Redovisade värden är marknadsanpassade genom att ett stort antal genomförda fastighetsaffärer på den öppna marknaden analyserats och denna analys ligger till grund för det aktuella områdets skogliga värdekalkyl. Utöver skogsvärdet värderas jakträttsvärdet genom analys av arrendeprensnivåer i regionen eftersom detta inte beaktas i Beståndsmetoden.

Inägomark värderas med stöd av ortsprismetod.

## 6 Värdering

### 6.1 Impediment och skog inom skötselområde 1

Enligt skötselplanen omfattar skötselområde 1 en areal om 446 ha som utgörs av myrlandskap med en mosaik av mossar, kärr och sumpskogar. Området omfattas av restriktioner mot skogsbruk enligt befintligt reservatsbeslut (1999-03-19) och skogligt netto från dessa arealer bedöms försumbart. Kvarvarande nytta inom skötselområde 1 är därmed jakträtten, dock med fågeljakten undantagen.

Jakträttsvärdet bedöms med utgångspunkt från en bedömd regional långsiktig arrendeprisnivå med beaktande av värderingsobjektets speciella beskaffenhet för ändamålet och gällande restriktioner. Objektets stora areal, variation och vildmarkskaraktär bedöms attraktiv. Marknadsvärdet av jakträtten beräknas genom att ett bedömt arrende om 160 kr/ha och år kapitaliseras med 3 % kalkylränta för all framtid, vilket skulle ge avrundat 5 330 kr/ha.

Marknadsvärdet av jakträtten för den aktuella arealen om 446 ha bedöms till avrundat **2 380 000 kr**.

### 6.2 Betesmark och ljunghedar inom skötselområde 2-5

Enligt skötselplanen omfattar skötselområde 2 (24 ha), skötselområde 3 (10 ha), skötselområde 4 (3 ha) och skötselområde 5 (11 ha) sammanlagt totalt 48 ha. Arealen utgörs av ca 3,5 ha åkermark i dålig hävd (avd 52 och 54 i skogsbruksplanen) medan resterande areal utgörs av äldre odlingsmark/betesmark i dålig hävd, restaurerade ljunghedar samt ljung- och enbuskbeväxt mark med mycket lågt betesvärde. Visst trädslag kan finnas inom arealen och virke från eventuell avverkning tillfaller fastighetsägaren. Med tanke på områdets standard, kvalitet och skogsinnehåll bedöms det skogliga mervärde i form av förtidig avverkning eller motsvarande inom denna areal marginellt. Betesrätten tillhör fastighetsägaren. Som betesmark betraktad är variationen inom arealen stor.

Ortsprismaterial avseende betesmark har eftersökts. Det material som påträffats härrör sig från mindre arealer betesmark som lagts till närliggande fastigheter och som jämförelseobjekt bedöms dessa mindre användbara i sammanhanget. Betesmarksvärdet bedöms med stöd av fastighetstaxeringens åsatta riktvärden som bygger på ett stort ortsprismaterial. Marknadsvärdet av normalbetesmark i aktuellt värdeområde bedöms utifrån reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen 2017 (AFT 17) till ca 40 000 kr/ha. Modellen indikerar även på att den svagaste betesmarken skulle betinga ett marknadsvärde runt 22 000 kr/ha. Jakträttsvärdet ingår då i detta värde.

Av den aktuella arealen om 48 ha inom här aktuella skötselområden bedöms 3,5 ha utgöras av åkermark som med tanke på läge, standard och kvalitet värderas till ca 45 000 kr/ha, 28,0 ha bedöms utgöras av restaurerad och hägnad f d skogsmark som värderas till ca 35 000 kr/ha medan återstående 16,5 ha inom skötselområde 2-5 värderas till ca 25 000 kr/ha, vilket bedöms vara i nivå med ett skogsmarksvärde/kalmarksvärde.

Marknadsvärdet av betesmark och ljunghedar inom skötselområde 2-5 bedöms till avrundat **1 550 000 kr**.

### 6.3 Skogsmark inom skötselområde 6

Enligt skötselplanen omfattar skötselområde 6 totalt 166 ha bestående av kulturskogar på fastmark insprängd i ett stort myrlandskap. För skötselområde 6 har enligt uppdraget ingen intrångsersättning betalats ut annat än för inskränkningen i fågeljakten.

Enligt befintligt reservatsbeslut får skogen inom skötselområdet skötas omloppstiden ut. Härefter är eventuella föryngringsåtgärder tillståndspliktiga. I skötselplanen finns ett uttalat önskemål om att omloppstiden ska hållas så kort som möjligt när det gäller gran/barrbestånd. Vidare föreskrivs att så mycket löv och tall som möjligt ska lämnas kvar som evighetsträd vid slutavverkning.

Skötselområde 6 ska enligt reservatsbeslutet omfatta 166 ha planterade tall- och granskogar. Förs skötselplanens avgränsning av skötselområde 6 över till skogsbruksplanens karta bedöms att den produktiva skogsmarksarealen skulle uppgå till ca 192 ha. Enligt skogsbruksplanen har dock ca 18 ha angetts som hänsynsmark (NO/NS-skog) där avverkning ej bör ske och denna areal (virkesförrådet inom denna areal) har undantagits vid värderingen då denna areal innehållsmässigt och definitionsmässigt borde ha hört till skötselområde 1. Återstående arealskillnad gör att objektet innehåller ca 8 ha (knappt 5 %) större areal än den areal reservatsbeslutet anger. Arealen bör utifrån den verbala beskrivningen i reservatsbeslutet föras till skötselområde 6 och bedömningen görs därmed att värderingen bör baseras på denna högre areal.

Samma arealuppgift kommer även att användas vid värdering av jakträttsvärdet även om viss i sammanhanget marginell överkompensation då kan föreligga. Med stöd av digital mätning på registerkarta och skogsbruksplanens arealuppgifter bedöms fastighetens sammanlagda areal till avrundat 665 ha medan skötselplanen anger arealen till 660 ha, dvs en skillnad på 5 ha, vilket till viss del kan förklara ovan presenterade skillnad om 8 ha. Överkompensationen vad gäller jakträttsvärdet skulle då uppgå till 3 ha.

#### AVKASTNINGSMETOD

##### Skogsmark inklusive växande skog

Här aktuell avkastningsberäkning bygger på att avverkningar är utförda enligt av uppdragsgivare erhållen karta, se bilaga 5, där bestånd med orange färgmarkering anges utgöra mark där avverkning skett under senare år. Till detta har även lagts de bestånd som avses avverkas innan överlåtelse, dvs avdelningarna 11, 12, 14, 15 och 16. Vidare förutsätts att man avverkar all gran inom de aktuella bestånden medan övriga trädslag ska lämnas kvar. Eventuell tall som av drivningstekniska skäl måste fällas ska enligt uppdragsgivare lämnas kvar i skogen.

Värderingen av skötselområde 6 bygger på en areal om 174,3 ha och virkesförrådet skulle enligt dessa förutsättningar uppgå till ca 35 550 m<sup>3</sup>sk, motsvarande 204 m<sup>3</sup>sk/ha. Huggningsklassfördelningen skulle uppgå till 16 % kalmark (27,3 ha), 20 % röjningsskog (34,0 ha), 52 % gallringsskog (90,0 ha) och 14 % slutavverkningsskog (23,0 ha). För övrigt hänvisas till skogsbilaga, bilaga 5.

Enligt skogsbilaga baseras kalkylen på ett direktuttag om ca 11 710 m<sup>3</sup>sk (slutavverkning), ca 11 020 m<sup>3</sup>sk under perioden år 1-3, ca 5 300 m<sup>3</sup>sk under perioden år 4-10, ca 11 220 m<sup>3</sup>sk under perioden år 11-20 och ca 4 240 m<sup>3</sup>sk under perioden år 21-30. Vald avverkningstakt och värderingsförutsättningar bedöms normalt spegla marknadens syn. Hänsyn till rotpostmarknaden (alternativt marknadstillägg, sedvanliga prislister tillägg, efterlikvid etc) tas genom pristillägg och bruttopriskorrigerering i värderingsförutsättningarna. Den produktiva skogsmarksarealen överstiger 50 ha och berörs därmed av skogsvårdslagens ransoneringsregler (SVL §11). I kalkylen tas dock inte hänsyn till ransoneringsreglerna med hänsyn till att marknaden rent generellt inte påverkas av denna regels begränsningar.

I värdekalkylen brukar normalt, med tanke på till marknadens bedömningar, schablonmässigt lämnas ca 2-5 % av föryngringsavverkningsvolymen som evighetsträd vid avverkning. Aktuell skog utgörs till största delen av rena produktionsbestånd av gran belägna i ett mosaiklandskap med myrimpediment och sumpskogar. Kalkylen bygger på att all gran tas ut vid slutavverkning medan befintlig tall och björk/löv till stor del sparas. Orsaken till en högre naturvårdsprocent ligger i befintligt reservatsbeslut med tillhörande skötselplan. Skogsvärdet bedöms utifrån pågående markanvändning på detta sätt till avrundat 18 360 000 kr, se bilaga 5.

##### Jakt

Jakträttsvärdet bedöms i paritet med tidigare värdering till 5 500 kr/ha efter reduktion på grund av förbudet mot fågeljakt. Marknadsvärdet av jakträtten bedöms till avrundat 960 000 kr baserat på en areal om 174 ha.

**Mastarrende**

Marknadsvärdet av mobilmastarrendet bedöms med utgångspunkt från befintligt arrende och ett antagande från TeliaSonera att man tror sig ha intresse av masttomten fortsatt under en tjugoårsperiod. En kapitalisering med 4 % av ett årligt arrende om 4 000 kr indikeras ett delvärde om runt 50 000 kr.

**Summering**

Summa marknadsrelaterade delvärden inom skötselområde 6 uppgår till 19 370 000 kr.

**ORTSPRISMETOD**

För ortsprisutredningar har NAI Svefa en ortsprisdatabas uppbyggd kring försäljningsunderlag från säljande aktörer på den öppna fastighetsmarknaden. Bedömningen av värde enligt ortsprismetoden sker genom analys av försäljningar av skogsdominerade lantbruksfastigheter i Hallands län; Ljungby och Markaryds kommuner i Kronobergs län samt Örkelljunga, Klippans, Perstorps och Ängelholms kommuner i Skåne län som sålts sedan januari 2014. Med skogsdominerade avses här att minst 75 % av köpeskillingen ska avse skogsvärde. Som gräns för minsta areal produktiv skogsmark har satts 10 ha. Jämförelsematerialet omfattar ca 40-talet köp. Erlagda köpeskillingar varierar mellan 393 kr/m<sup>3</sup>sk och 752 kr/m<sup>3</sup>sk och materialet indikerar på ett nyckeltal om ca 600 kr/m<sup>3</sup>sk. Graf visande detta ortsprismaterial bifogas, bilaga 5.

Aktuellt objekt omfattar en högre granandel än genomsnittligt inom jämförelsematerialet, vilket normalt innebär ett högre genomsnittsvärde, skogen är växtlig och slutavverkningsskog för likvidavverkning finns. Objektet har överlag något längre drivningsavstånd än normalt för området och bärigheten bedöms även innebära fördyrade avverkningskostnader. Att objektet omfattas av reservatsrestriktioner bedöms negativt dels med tanke på större krav om skonsam drivning än normalt utifrån en större publik exponering men även på grund av skötselplanens hänvisningar rörande omloppstid, sparande av evighetsträd samt osäkerhet rörande framtida markanvändning. Restriktioner mot fågeljakt är även en faktor som sänker genomsnittsvärdet. Bedömningen görs att marknadsvärdet bör ligga under ovan angivet genomsnittsvärde. Ett värde i nivån 550 kr/m<sup>3</sup>sk eller avrundat 19 550 000 kr. Till denna summa ska även läggas värdet av mobilmasten.

Marknadsvärdet bedöms med stöd av ortsprismetoden till 19 600 000 kr.

**SLUTBEDÖMNING**

Marknadsvärdet bedöms genom en sammanvägning av de båda metoderna som i aktuellt fall bedöms stämma väl överens. Objektet är väldigt speciellt och marknadsvärdebedömningen får baseras på antaganden runt en marknad som väldigt sällan påträffas.

Marknadsvärdet av skötselområde 6 bedöms till **19 500 000 kr**.

Bedömt marknadsvärde motsvarar 548 kr/m<sup>3</sup>sk eller 112 000 kr/ha produktiv skogsmark.



## 7 Samlad marknadsvärdebedömning

En ren summering av bedömda delvärden enligt ovan (skötselområdesindelning) ger följande:

Skötselområde 1	2 380 000 kr
Skötselområde 2-5	1 550 000 kr
<u>Skötselområde 6</u>	<u>19 500 000 kr</u>
Summa	23 450 000 kr

Värderingsobjektet är av mycket udda slag och fastigheten är hårt belastad av befintliga restriktioner. Uppdraget avser marknadsvärdebedömning och frågan man ställer sig är då om det över huvudtaget finns en marknad för denna typ av objekt och, i så fall, vilka av ovan bedömda delar som marknaden skulle vara beredd att betala för? Något direkt jämförbart ortsprismaterial har inte påträffats varför värderingen måste baseras på separata delvärden och redovisade bedömningar/marknadssimulering, även om belastningarna gör marknadsförutsättningarna mycket komplicerade. Objektet är trots allt beläget i ett område där en förhållandevis hög efterfrågan på mark finns. En samlad marknadsvärdebedömning görs dock att viss avrundning neråt är motiverad med tanke på objektets sammansatta och komplicerade karaktär.

Med stöd av ovanstående resonemang bedöms marknadsvärdet av fastigheten Halmstad Esmared 1:18 till:

**Tjugotremiljonertrehundratusen/ 23 300 000 / kronor**

Vänersborg 2017-12-15



Karin Karlsson  
Skogstekniker

### BILAGOR:

- Bilaga 1. Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Bilaga 2. Utdrag ur länsstyrelsens beslut för naturreservatet 1999-03-19
- Bilaga 3. Kartor
- Bilaga 4. Fastighetsdatautdrag
- Bilaga 5. Skogsbilaga, skötselområde 6
- Bilaga 6. Ortsprismaterial, skötselområde 6

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Bv1.1

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 mått 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 arrende-förhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning 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.

Naturreservatet Långhultamyren, Halmstads kommun

Beskrivning

Namn	Långhultamyren
Kommun	Halmstad
Socken	Broåred
Fastighet	Esmared 1:18 Mahult 1:18 (del av)
Läge	x = 629075, y = 134035
Kartblad	Ekonomiska kartorna 04C7h, 04C7i, 04C8h och 04C8i
Gräns	Se bilaga 1-3
Areal	768 ha
Ägare	Landstinget (Esmared 1:18, skötselområde 1-6) Staten, naturvårdsfonden (Mahult 1:18, skötselområde 7-8)
Naturvårdsförvaltare	Länsstyrelsen, för Esmared 1:18 i samråd med Landstinget

Ärendets handläggning

Myrlandskapet kring Långhulten har under lång tid varit välkänt för naturvärden. Området ingår i riksintresset för naturvård NN18 Simlångsdalen-Tönnersjöheden. I väster berör området marginellt riksintresset för friluftsliv FN12 Simlångsdalen-Fylleåns dalgång. Området har uppmärksammats i den riksomfattande våtmarksinventeringen som ett objekt av högsta klass. Det återfinns även i Naturvårdsverkets Myrskyddsplan som ett av landets mest värdefulla våtmarksområden.

Fastigheten Mahult 1:18 förvärvades 1992 av staten. (Fastighetens nordvästra del ingår i Sutfidsholms naturreservat).

För fastigheten Esmared 1:18 träffades i oktober 1998 mellan Landstinget och staten ett avtal om inträngsersättning för att bilda naturreservat. EU:s naturvårdsfond Life medverkar som delfinansier när det gäller inträngsersättningen.

1999-03-19

### Grund för beslutet

Naturresevatet utgör en del av ett stort myrkomplex som utbreder sig norr om väg 25 mellan Simlångsdalen och Esmared. Myrkomplexet är unikt genom sin storlek. De flesta av regionens våtmarkstyper finns här i stora arealer, till största delen orörda. Mossarna överväger arealmässigt men även kärr och sumpskogar är rikligt företrädda. Dessutom finns rester av det ljunghedslandskap som under 17- och 1800-talen utbreddes sig över trakten. Myrvidderns fastmarksöar är numera återbeskogade. På Mahultsskiftet har föryngringen skett spontant och fastmarkerna är nu klädda med gles bärrödominerad naturskog. Esmaredsskiftet har däremot återplanterats med gran och tall. Natürgeografiskt hör området till region 11 (sydsvenska högländets och smålandsterrängens myrrika västsida). Fågellivet är rikt i området med bland annat ljungpipare, tjäder och orre.

I området finns följande naturtyper som är skyddade enligt EU:s habitatdirektiv: nordatlantiska fukthedar med klöckljung (4010), torra hedar (4030), enbuskmarker på hedar (5130), högmossar (7110), intermediära kärr och gungflya mm (7140), västlig taiga (9010) och skogbevuxen myr. Dessutom finns i området följande arter som omfattas av EU:s fågelskyddsdirektiv: grönbena, ljungpipare, orre, spillkråka och tjäder.

Reservatet, som innefattar en stor del av myrkomplexet, har stora *hydrologiska, geovetenskapliga, allmänekologiska, botaniska och zoologiska värden*. Ljunghedslandskapet har också ett *kulturrehistoriskt och pedagogiskt intresse*. Härtill kommer reservatets betydelse för *friluftslivet och landskapsbilden*.

Syftet med naturresevatet ska vara att bevara myrlandskapets och naturskogens orörda karaktär med dess särpräglade hydrologi och morfologi, flora och fauna. Vidare att bevara och återskapa delar av ljunghedslandskapet, att på sikt ersätta den planterade granskogen med naturskog samt att gynna det rörliga friluftslivet.

Med stöd av 7 § naturvårdslagen (1964:822) förklarar Länsstyrelsen det område som markerats på bifogad beslutskarta (bilaga 3) som naturresevat.

### Föreskrifter för naturresevatet

För att trygga ändamålet med resevatet förordnar Länsstyrelsen med stöd av 8 - 10 §§ naturvårdslagen och 9 § naturvårdsförordningen, att nedan angivna föreskrifter ska gälla för området.

A. Föreskrifter enligt 8 § naturvårdslagen angående inskränkningar i markägares och annan sakägares rätt att förfoga över fastighet inom resevatet

Utöver föreskrifter och förbud i andra lagar och författningar ska förbud gälla att

1999-03-19

1. uppföra byggnad eller anläggning,
2. uppföra radiomast eller antenn, anlägga luft- eller markledning,
3. anlägga ny väg utöver vad som framgår av nedanstående skötselplan,
4. dikta eller rensa diken utöver vad som framgår av nedanstående skötselplan,
5. bedriva täkt av berg, block, sten, grus, sand, silt, lera eller torv,
6. borra, spränga, gräva, schakta, utfylla, tippa eller bedriva annan verksamhet som skadar områdets topografi eller markförhållanden,
7. anordna upplag annat än tillfälligt i samband med skötsel enligt nedanstående skötselplan,
8. avverka, gallra, röja eller på annat sätt påverka vegetationen annat än vid skötsel enligt skötselplanen,
9. ändra faunans sammansättning genom tillförande av nya arter,
10. kalka, sprida handelsgödsel eller andra kemikalier,
11. framföra motordrivet fordon i terrängen annat än vid skötsel enligt skötselplanen,
12. anbringa tavla, skylt, inskrift, affisch eller jämförlig anordning utöver vad som anges i skötselplanen,
13. upplåta mark för tävlingar eller annan verksamhet som kan medföra markslitage, föroreningar eller kan störa djurlivet,
14. utan länsstyrelsens tillstånd utföra skogsföryngringsåtgärder. Om tillstånd nekas ska frågan om inträngsersättning inom skötselområde lösas genom förhandlingar mellan staten och markägaren samt
15. jäga fågel.

B. Föreskrifter enligt 9 § naturvårdslagen om skyldighet att tåla visst intrång

Markägare och innehavare av särskild rätt till marken är skyldig att tåla, att de åtgärder vidtas inom området som framgår av bifogad skötselplan. Länsstyrelsen får, efter samråd med markägaren, vidta åtgärder för områdets skötsel, i de fall markägaren väljer att inte utföra uppgifter i enlighet med syftet med reservatet.

1999-03-19

C. Föreskrifter enligt 10 § naturvårdslagen om vad allmänheten har rätt jaktta inom reservatet

Utöver föreskrifter och förbud i andra lagar och författningar ska förbud gälla att

1. skada levande eller döda, stående eller liggande träd och buskar samt att skada vegetationen i övrigt, t ex genom att gräva upp växter,
2. fälta samt ställa upp husvagn eller husbil,
3. framföra motorfordon annat än på hänvisad väg och parkeringsplats,
4. bedriva kommersiell verksamhet,
5. anbringa tavla, plakat, affisch, skylt, inskrift eller därmed jämförlig anordning,
6. medföra otkopplad hund eller annat lösgående husdjur.

D. Föreskrifter enligt 9 § naturvårdsförordningen om vård och förvaltning

1. Vården av reservatet ska syfta till att skydda och bevara myrkomplexet med dess myr, naturskog och ljunghed, att på sikt återskapa nya naturskogar och ljunghedar samt att gynna det rörliga friluftslivet.
2. Naturreservatet ska genom förvaltarens försorg utmärkas enligt svensk standard (SIS 03 15 22) och Naturvårdsverkets anvisningar.
3. Naturvårdsförvaltare ska vara Länsstyrelsen, för Esmared 1:18 i samråd med Landstinget.
4. Länsstyrelsen meddelar föreskrifter om vården av reservatet genom att fastställa nedanstående skötselplan. Fastställelsen omfattar inte den ekonomiska utredningen.

**Skötselplan**

1. Reservatet nås genom avfart från väg 25 (Våxjövägen) och en *parkeringsplats* finns centralt vid Långhulten. Vid avfarten från väg 25 finns också möjlighet att parkera. En *informationsskylt* om reservatet tas fram och placeras vid p-platsen samt infarten från väg 25. Informationsskylten och annat informationsmaterial om reservatet måste innehålla Life-fondens logo samt information om att fonden medverkat till reservatets tillkomst. *Skidspår* och *vandringsled* finns även. Dessa bibehålls, vissa detaljusteringar bör dock göras. För underhåll av spår och leder ansvarar Simlångsdalens Idrottsförening. Föreningen äger och disponerar en liten stuga vid infarten till Långhulten från väg 25.

1999-03-19

2. Nedanstående riktlinjer ska gälla för skötseln den del av reservatet som ligger inom fastigheten Esmared 1:18.

Avverkat virke tillfaller markägaren, med undantag av eventuellt virke från avverkningar inom skötselområde 1 som tillfaller staten.

Planterade gran- och tallskogar får brukas omloppstiden ut med undantag av några bestånd som snarast ska avvecklas för restaurering av ljunghed inom skötselområde 1 och 2. Avverkningar görs på sådant sätt att markskador så långt möjligt undviks.

Tillfällig väg för slutfavverkning av granbestånd får anläggas om Länsstyrelsen genom samråd godkänner detta.

Rettisning av diken utmed befintliga skogsvägar får göras efter samråd med Länsstyrelsen om det är nödvändigt för att kunna köra ut avverkat virke.

### 3. Riktlinjer för skötselområden:

*Område 1 (446 ha)* är ett vidsträckt myrlandskap med en mosaik av mossar, kärr och sumpskogar. Området lämnas för fri utveckling bortsett från bortröjning av inkommande gran om naturvårdsförvaltaren bedömer det som angeläget från naturvårdssynpunkt.

*Område 2 (24 ha)* utgörs av ljungheden på Långhulten med angränsande delar av myren i väster samt 40-åriga granbestånd i norr och söder. Granbestånden avvecklas snarast och hyggerna bränns. Hela området inhägnas och sköts som ljunghed med nötkreatursbete och återkommande bränning.

*Område 3 (10 ha)* är enbuskrik ljunghed samt 20-årig granplantering vid Killeberg. Granplanteringen avvecklas snarast och hygget bränns. Hela området inhägnas och sköts som ljunghed med nötkreatursbete och återkommande bränning.

*Område 4 (3 ha)* är en enbuskrik ljunghed vid Björnö i norr som hålls öppen genom röjning vid behov.

*Område 5 (11 ha)* är ett äldre odlingslandskap vid Björnön och Killeberg med äldre åkrar och betesmarker. Områdena bör hållas öppna genom röjning och bete.

*Område 6 (166 ha)* är planterade tallskogar (ca 60 år) och granskogar (20-50 år) som får skötas omloppstiden ut. Det är dock önskvärt från naturvårdssynpunkt att omloppstiden blir så kort som möjligt när det gäller granbestånden. Detta är särskilt angeläget för granbestånden på Äspöarna som bör avvecklas snarast möjligt. Dessutom bör från naturvårdssynpunkt så mycket löv och tall som möjligt lämnas kvar, bl a som fröträd, vid slutfavverkningen och dessa träd bör sedan få stå kvar som överståndare i den uppväxande naturskogen.

1999-03-19

Efter slutavverkning lämnas områdena för självforyngring till naturskog. Hyggesbränning bör övervägas för vissa områden för att gynna foryngringen av löv och tall. Vid naturskogsrestaureringen röjs inkommande gran bort om det bedöms som angeläget från naturvårdssynpunkt. Naturskogen lämna i övrigt för fri utveckling.

För område 6 har någon intrångsersättning ej utbetalats. Ersättningsfrågan behandlas i samband med att ansökan om tillstånd till skogsforyngring prövas av Länsstyrelsen enligt punkt A14.

Område 7 (7 ha) utgörs av planterade granbestånd som ska avvecklas. Mindre områden avvecklas snarast medan det större granbeståndet i nordväst bör avvecklas successivt genom att beståndet glesas ut och självforyngring av löv och tall under granarna gynnas. När granen avvecklats lämnas bestånden för fri utveckling till naturskog.

Område 8 (101 ha) utgörs av ostörda våtmarker och fastmarksholmar med naturskog som lämnas för fri utveckling. Inom delområde a ska dock bortröjning av självforyngrad ung gran ske snarast och därefter vid behov.

4. Jakten är förutom fågeljakt ej reglerad enligt föreskrifterna.

5. Naturvårdsförvaltaren svarar för att regelbunden tillsyn av reservatet sker.

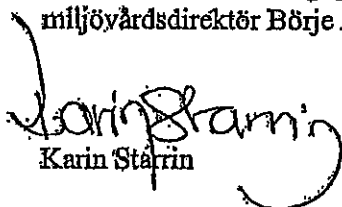
6. Naturvårdsförvaltaren ska dokumentera utförda åtgärder genom att använda bifogad blankett "Dokumentation av naturvårdsåtgärder".

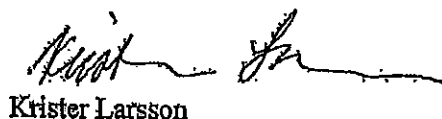
En ekonomisk utredning har gjorts, daterad 1999-02-19, avseende kostnader och intäkter för naturvårdsförvaltningen. Samtliga åtgärder bekostas av staten.

Detta beslut kan överklagas hos Regeringen, Miljödepartementet, se bilaga 7.

Beslut i detta ärende har fattats av Länsstyrelsens styrelse. I beslutet deltog landshövding Karin Starrin, ordförande, jämte ledamöterna Sven-Eric Lorentzon, Gunnel Welin, Gunilla Wenander Grönvall, Thomas Jönsson, Jan Börjesson, Karl-Gunnar Svensson, Gösta Gustafson, Bengt Ekberg, Hans-Inge Sjögren, Inger Johansson, Maj-Britt Råne Andersson, Alf Eriksson, Hans Webeck samt tjänstgörande suppleanten Ulla Richardsson.

I den slutliga handläggningen deltog även länsråd Erik Österberg, förste länsassessor Per Widell, länsarkitekt Ingegärd Widerström, bitr länsantikvarie Marianne Foghammar och miljövårdsdirektör Börje Andersson samt föredragande avdelningsdirektör Krister Larsson.

  
Karin Starrin

  
Krister Larsson



1999-03-19

Bilagor

- 1 Översiktskarta, skala 1:600 000
- 2 Översiktskarta, skala 1:150 000
- 3 Beslutskarta, skala 1:20 000
- 4 Skötselplanekarta
- 5 Dokumentation av naturvårdsåtgärder
- 6 Ekonomisk flerårsplan
- 7 Hur man överklagar
- 8 Registeruppgifter

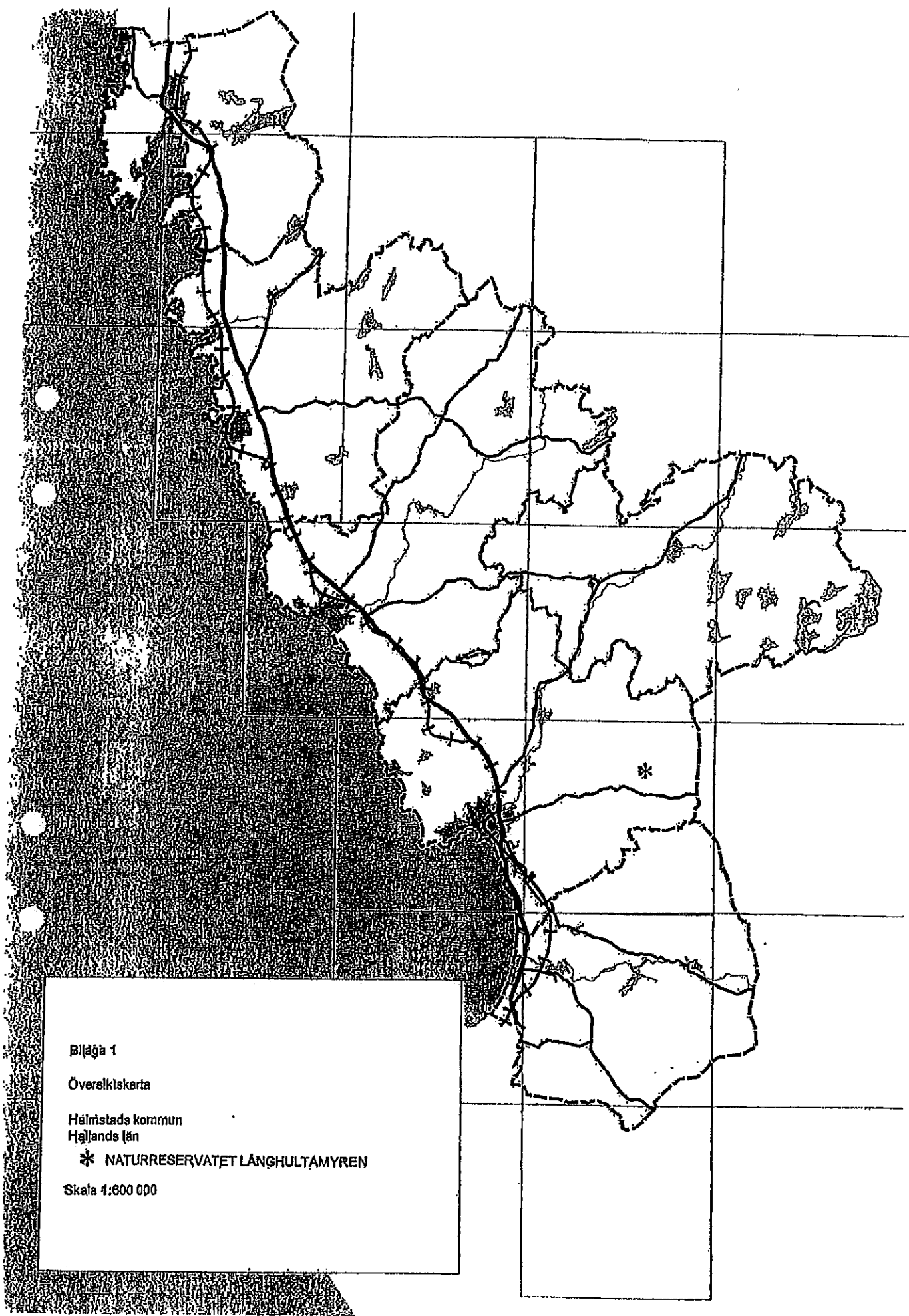
Sändlista

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM  
Boverket, Box 534, 371 23 KARLSKRONA  
Landstinget  
Svenska Naturskyddsföreningen, Box 4625, 116 91 STOCKHOLM  
Skogsvårdsstyrelsen, Rytarevägen 8, 302 60 HALMSTAD  
Skogsvårdsstyrelsen, Södra Götaland, Box 234, 291 23 Kristianstad  
Vägförvaltningen, Box 512, 301 80 HALMSTAD  
Kommunstyrelsen i Halmstads kommun  
Byggnadsnämnden i Halmstads kommun  
Fästighetsbildningsmyndigheten i Halmstad  
Polismyndigheten, Halmstads kommun  
Hallands Naturskyddsförening

Beslut

Plan- och kostnad  
Länsledningen (till verksamhetsstyrelsens protokoll)

Miljö



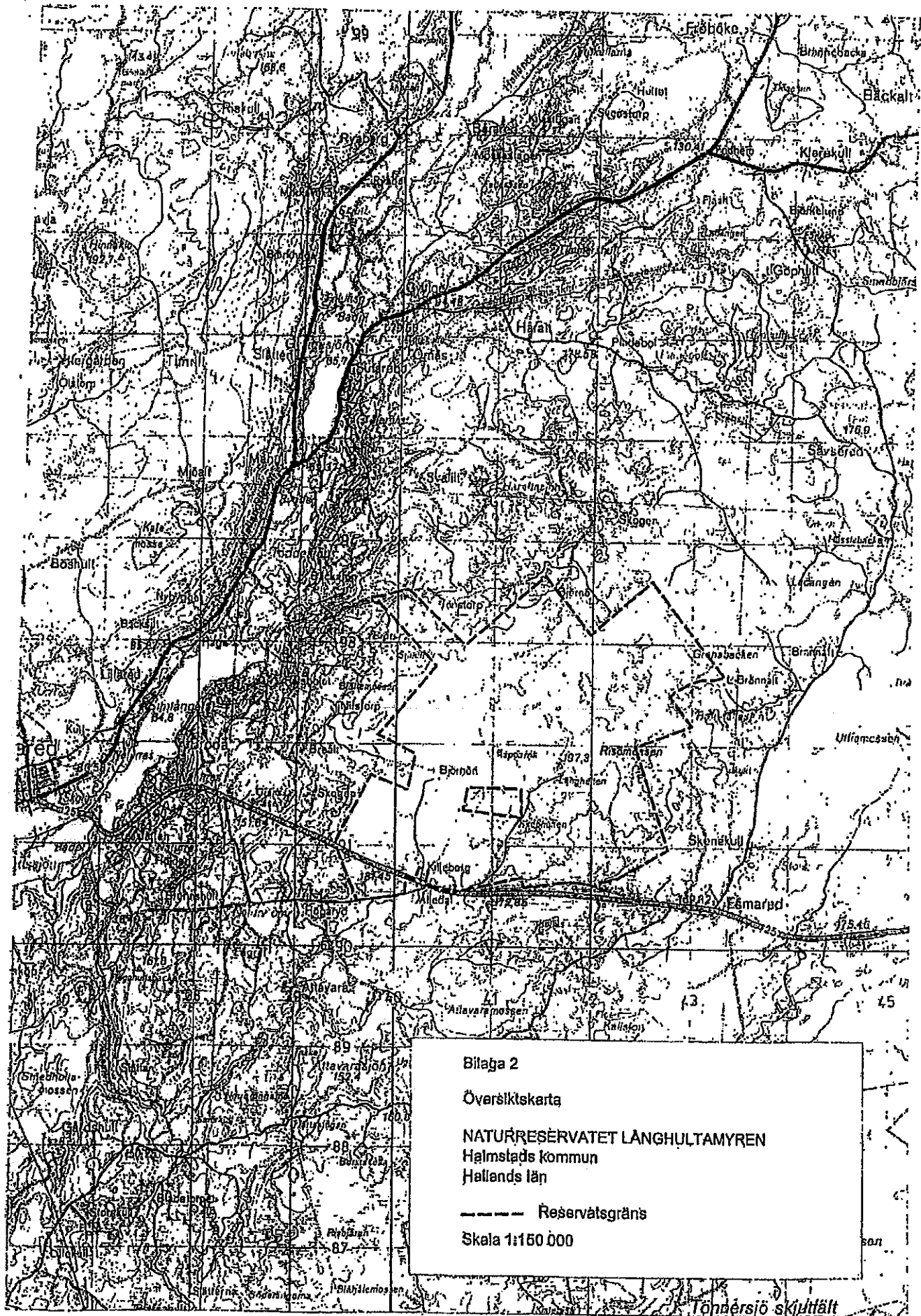
Bilaga 1

Översiktskarta

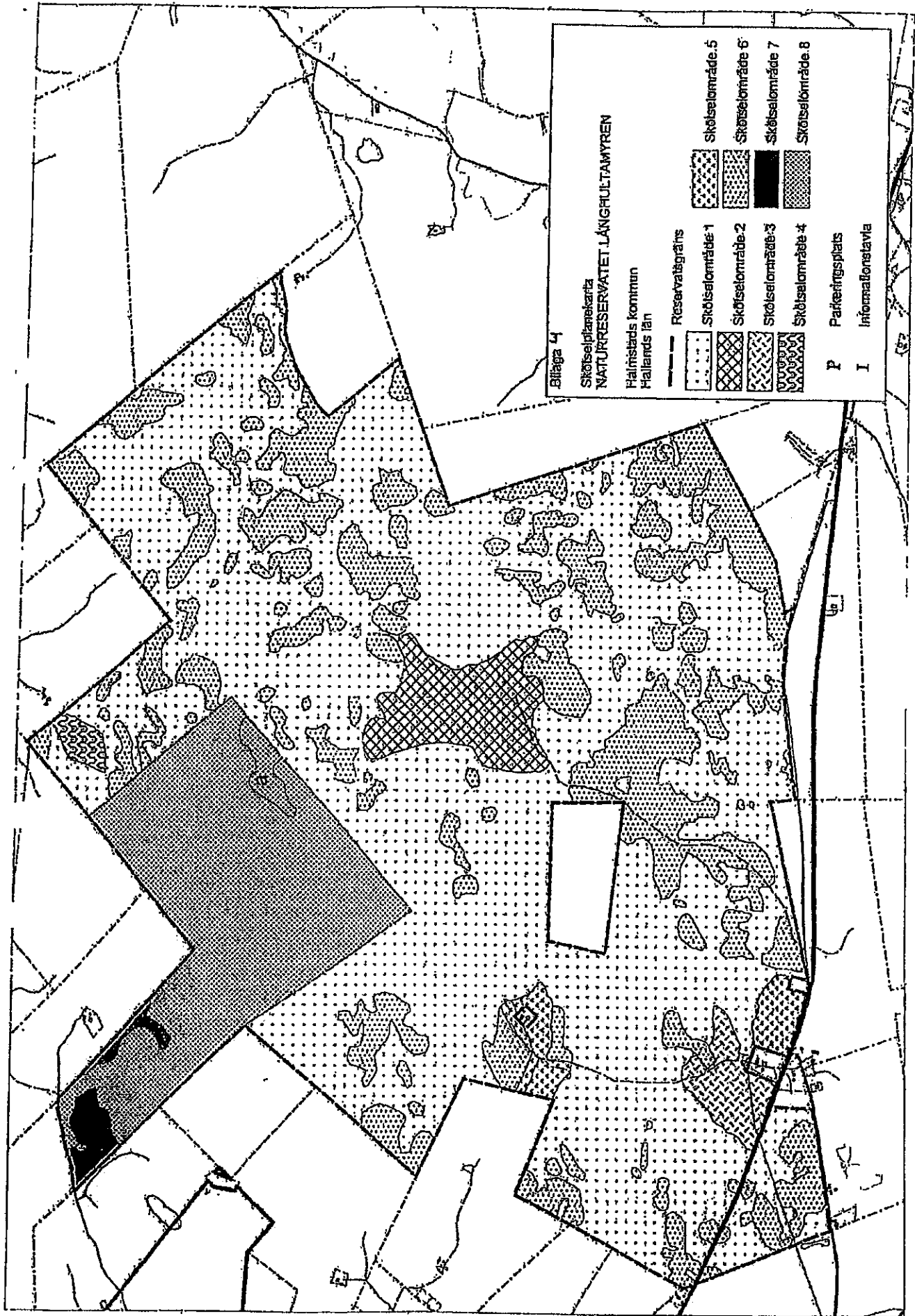
Hälmslads kommun  
Häljands ån

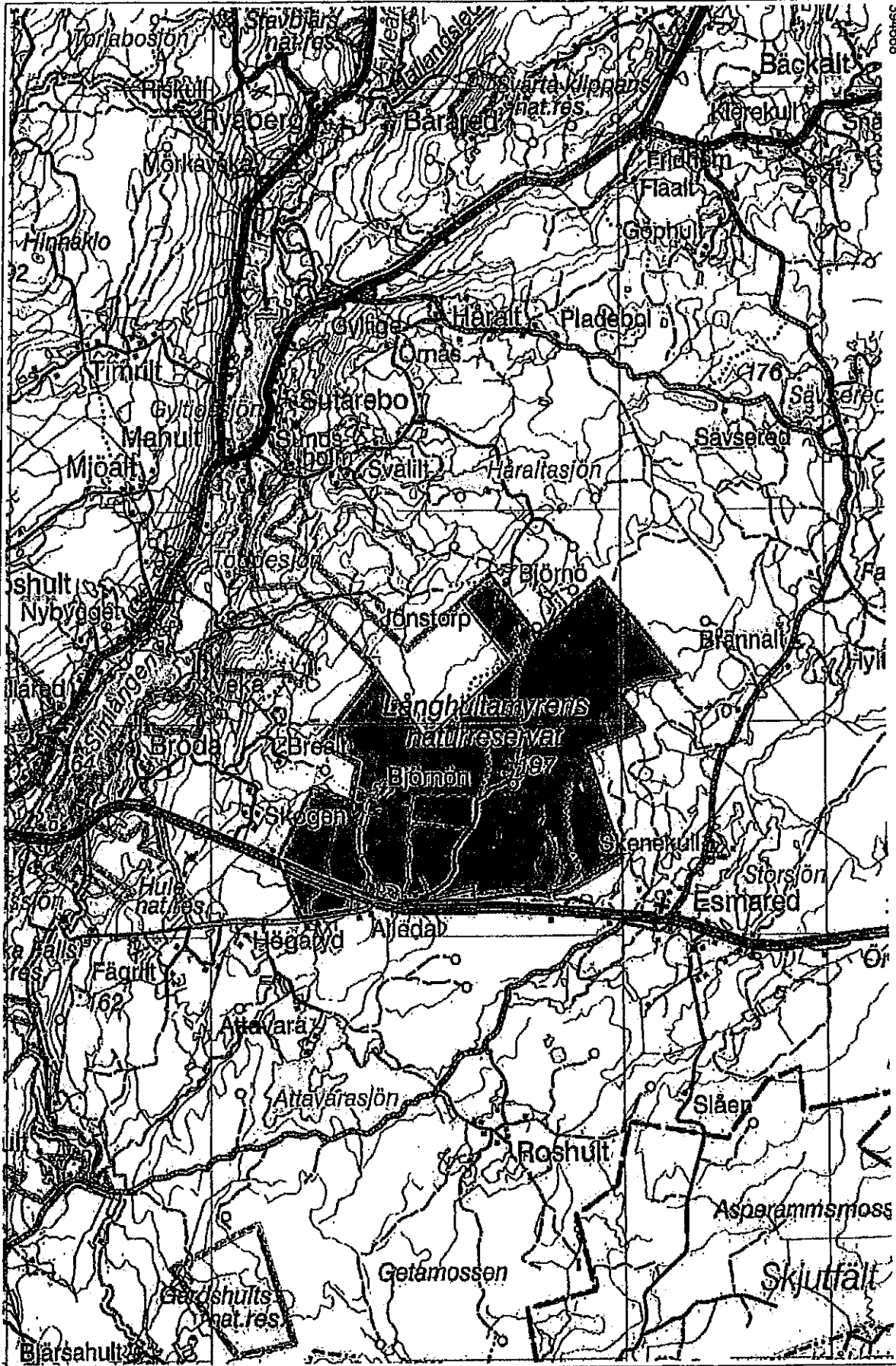
\* NATURRESERVATET LÅNGHULTAMYREN

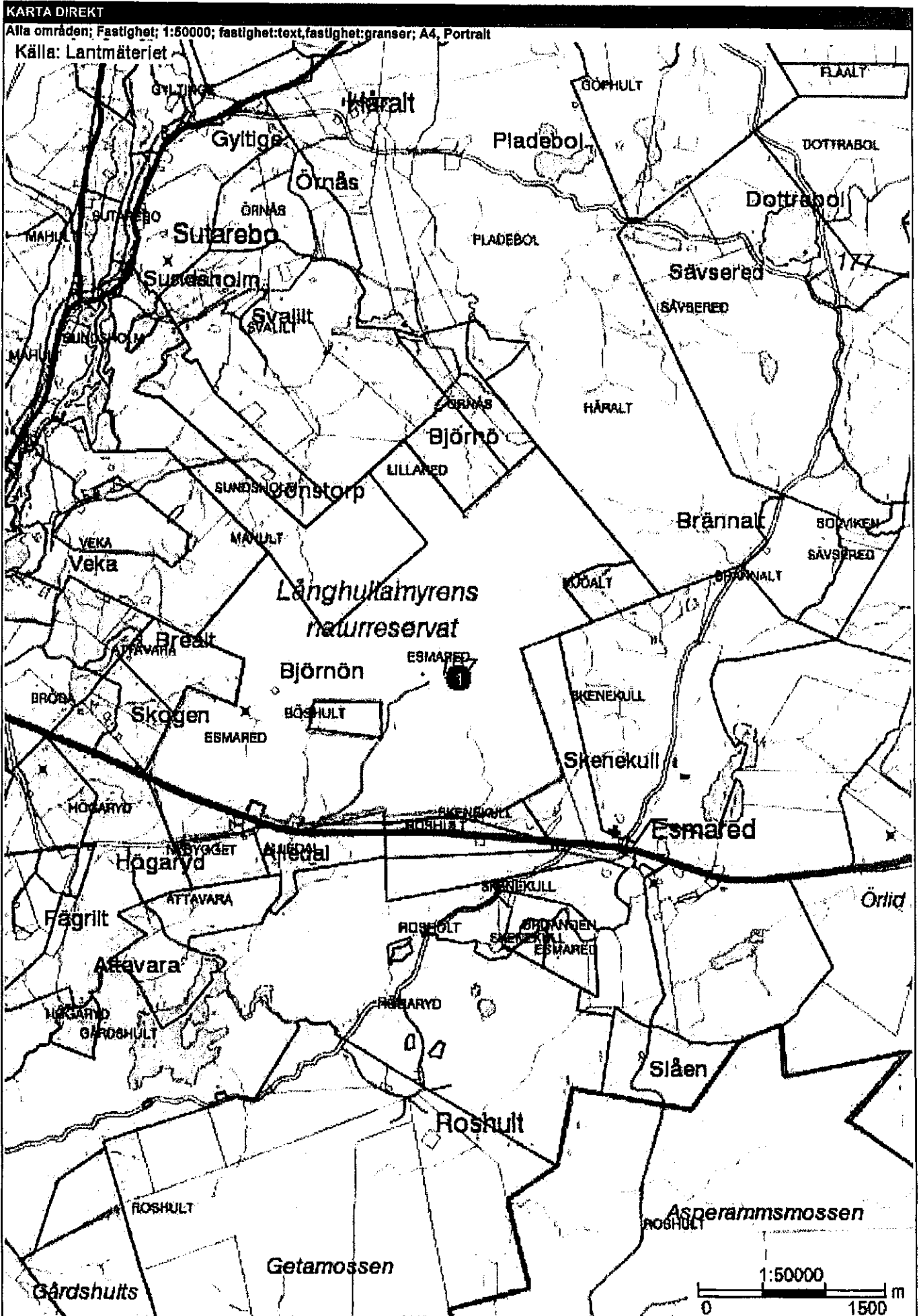
Skala 1:600 000

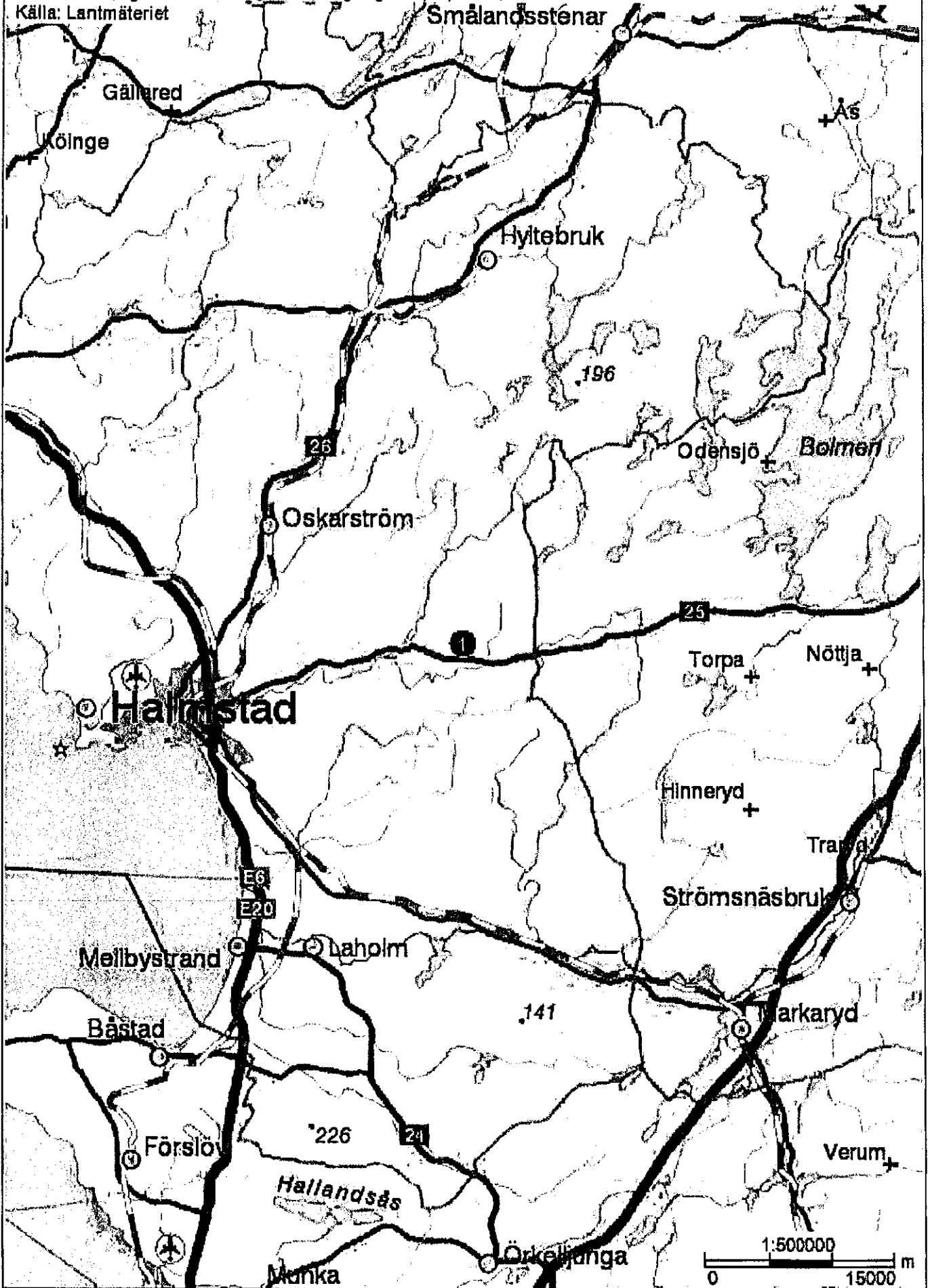














## FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i Inskrivningsdelen	Aktuellitetsdatum i Inskrivningsdelen
HALMSTAD ESMARED 1:18 Nyckel: 130007094 Socken: Breared Distrikt: Breared	2017-03-24	2016-12-30 10:08	2017-12-01

## LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6288305.4	391250.8	HALMSTAD

## AVSKILD MARK

Beteckning HALMSTAD ESMARED 1:19
-------------------------------------

## AREAL

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	6 521 167 kvm	6 521 167 kvm	0 kvm

## LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
232100-0115 HALLANDS LÄNS LANDSTING BOX 517 301 80 HALMSTAD Köp: 1928-10-16 Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 94/15029	1/1	1929-10-07	29/98

## INTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad inteckning.

## ANTECKNINGAR

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Inskrivning 57/4486 förnyad	2016-12-28	D-2016-005688990:1

## AVTALS RÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1957-12-18	57/4486
2	Nyttjanderätt: OMRÅDE	1991-02-13	91/4046

## RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
VÄG	Utfartsväg MM	Läst	Officialservitut	1380-98/9.1
KRAFTLEDNING		Förmån	Avtalsservitut	13-IM1-46/2313.1
		Läst	Avtalsservitut	13-IM1-57/4486.1

## PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Ovriga bestämmelser	Datum	Akt
Fiskevårdsområde: SIMLÅNGSDALENS FISKEVÅRDSOMRÅDE	1998-07-02 Senast ajourföring: 2008-11-03	1380K-P96/11
Delområde för andra anm.: LÄNSSTYRELSENS BESLUTSDATUM 1992-04-07	Datum	Akt
Naturvårdsbestämmelser	1999-03-19	1380K-P01/2004
Naturreservat: LÅNGHULTAMYREN	Senast ajourföring: 2017-10-12	NVR-ID/ÖVR-ID: 2001413
Natura 2000-område: LÅNGHULTAMYREN	2002-05	1380K-P06/2040
Anmärkning: OMRÅDET REDOVISAS INTE I REGISTERKARTAN	Registrerad: 2005-03-17	13NE SE0510116

## TAXERINGSPERSONAL

Taxeringsenhet	Taxeringsår		
LANTBRUKSENHET, BEBYGGD ENBART MED EKONOMIBYGGNAD (122) 100612-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2017		
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
2 968 000 SEK			6521167 kvm
Ingående värden	Värde	Areal	
Skogsimpediment	1 451 000 SEK	436 ha	
Betesmark	102 000 SEK	7 ha	
Ekonomibyggnad	22 000 SEK		
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
232100-0115 HALLANDS LÄNS LANDSTING BOX 517 301 80 HALMSTAD	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Landsting
<b>Värderingsenhet ekonomibyggnad 68493169</b>			

**TAXERINGINFORMATON**

<b>Taxvärde</b> 22 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 24 000 SEK <b>Byggnadsyta</b> 130 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 13015 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Värdeår</b>	
<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Byggnadsvolym</b>	<b>Byggnadskategori</b> (11) Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 ekonomibyggnader (60)	<b>Beskaffenhetspoäng</b>
<b>Värderingsenhet betesmark 68492169</b>	<b>Areal</b> 7 ha <b>Beskaffenhet</b> (5) 30 % lägre avkastning och kvalitet, ev. skogsmark i framöden	<b>Riktvärdeområde</b> 13015	
<b>Taxvärde</b> 102 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 113 000 SEK	<b>Areal</b> 436 ha <b>Beskaffenhetsklass</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1308	
<b>Värderingsenhet skogsimpediment 68491169</b>	<b>Areal</b> 436 ha <b>Beskaffenhetsklass</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1308	
<b>Taxeringsenhet</b> INDUSTRIENHET, ÖVRIG BYGGNAD FÖR RADIOKOMMUNIKATION (443) 710603-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på öfri grund.	<b>Taxvärde byggnad</b> 112 000 SEK <b>Andel</b> 1/1	<b>Taxvärde mark</b> <b>Ägartyp</b> Ägare till byggnad å	<b>Taxeringsår</b> 2013 <b>Areal</b> 0 kvm <b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag
<b>Taxvärde</b> 112 000 SEK <b>Taxerad ägare</b> 556025-7932 TELIA SONERA MOBILE NETWORKS AKTIEBOLAG 169 94 SOLNA	<b>Taxvärde byggnad</b> 112 000 SEK <b>Andel</b> 1/1	<b>Taxvärde mark</b> <b>Ägartyp</b> Ägare till byggnad å	<b>Taxeringsår</b> 2013 <b>Areal</b> 0 kvm <b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag
<b>Värderingsenhet Industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300395082</b>	<b>Justeringsorsak</b>		
<b>Taxvärde</b> 112 000 SEK <b>Värdeår</b> 1996 <b>Återanskaffningskostnad</b> 416 000 SEK <b>Bruttoarea</b>	<b>Nybyggnadsår</b> 1996 <b>Nybyggnadskostnad</b>	<b>Tillbyggnadsår</b> <b>Tillbyggnadskostnad</b>	<b>Saneringsmogen</b> Nej <b>Under byggnad</b> Nej
	<b>Typ av byggnad</b> Övriga	<b>Byggnadskategori</b>	

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

**Gemensamhetsanläggningar**

HALMSTAD BREARED GA:1

**Samfälligheter**

	Andel
HALMSTAD BREARED S:9	0,119%
HALMSTAD GYLTIKE S:1	0,119%
HALMSTAD MAHULT S:1	0,119%
HALMSTAD NYBYGGET S:3	0,119%
HALMSTAD PORSBJÄR S:1	0,119%

**SKATTETAL**

<b>Skattetal</b> 9/250	<b>Typ av skattetal</b> Mental
---------------------------	-----------------------------------

**ÅTGÄRDER**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Sammanläggning	1969-10-21	13-BRE-654
Anläggningsåtgärd	2005-12-15	1380K-8986
Fastighetsbestämning	2009-08-10	1380K-9473

**TIDIGARE BETECKNING**

<b>Beteckning</b> N-BREARED ESMARED 1:18	<b>Omregistreringsdatum</b> 1986-04-02	<b>Akt</b> 1380-86/1
---	---	-------------------------

**URSPRUNG**

HALMSTAD BÖSHULT 1:7, 1:8, 1:10
HALMSTAD ESMARED 1:11, 1:12, 1:13, 1:14
HALMSTAD LILLARED 1:12
HALMSTAD MJÖALT 2:6, 2:7, 2:8, 2:11
HALMSTAD SKÄRKERED 5:2, 6:2, 6:3

Län: Hallands län  
Församling:

Kommun: Halmstad  
Fältarbete: Mars/april 2012

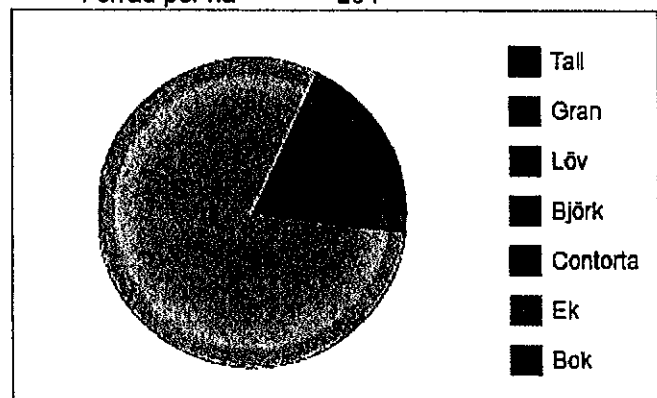
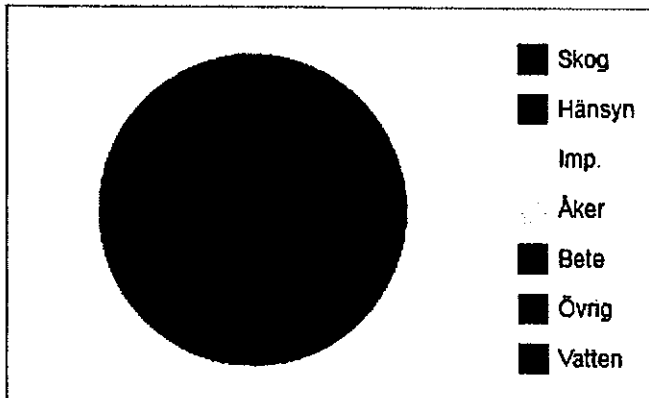
Bi 1.5

**Arealfördelning**

	ha	%
Produktiv skogsmark	174,3	100
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,0	0
Vatten	0,0	0
<b>Total areal</b>	<b>174,3</b>	

**Virkesförråd**

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	6 361	18
Gran	28 473	80
Löv	0	0
Björk	715	2
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
<b>Totalt förråd</b>	<b>35 549</b>	
<b>Förråd per ha</b>	<b>204</b>	



**Bonitet och löpande tillväxt**

Medelbonitet:	8,2 m3sk per ha
Tillväxt per år:	7,8 m3sk
Ideal prod.förmåga:	1424,6 m3sk

**Föreslagen avverkn. under tio års perioden**

Slutavverkning	28 036 m3sk
Gallring	0 m3sk
<b>Totalt</b>	<b>28 036 m3sk</b>

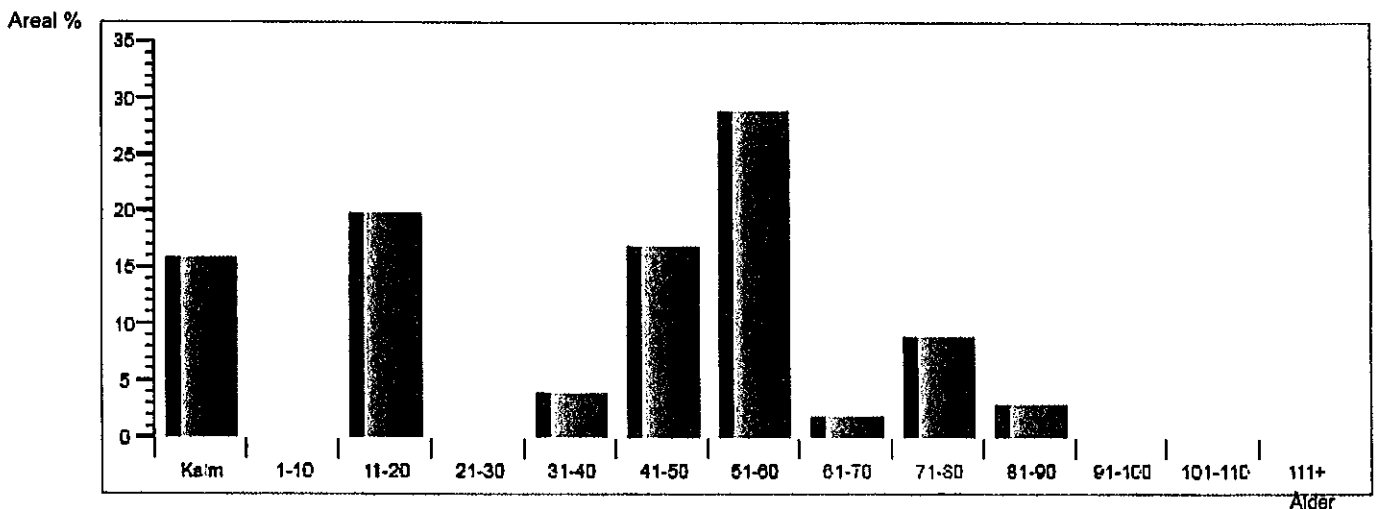
**Medeltransportavstånd**

Slutavverkning:	483 m
Gallring:	457 m
Medel:	465 m

**Medeluttag per avverkn. under tio års perioden**

Slutavverkning	1038 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	530 m

**Ålderklassfördelning**



**ALLMÄNNA UPPGIFTER**

FASTIGHET: Esmared 1:18 (skötseleomr 6)  
Församling:  
Kommun: Halmstad  
Län: Hallands län  
Värderare: Karin Karlsson  
Fältarbete: Mars/april 2012  
Värderingstidpunkt: Dec 2017

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	6361	18	2549	20
Gran	28473	80	9180	73
Löv	0	0	0	0
Björk	715	2	880	7
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	35549		12609	
Virkesförråd m3sk/ha	204		72	

**ÄGOSLAG**

Produktiv skogsmark 174.3 ha  
Hänsynsmark 0.0 ha  
Skogsimpediment 0.0 ha  
Åkermark 0.0 ha  
Belesmark 0.0 ha  
Övrig mark 0.0 ha  
Vatten 0.0 ha  
Totalareal 174.3 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 8.2  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 7.8

**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.	27.3	16	8.3	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	34.0	20	6.0	307	9	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	6.9	4	9.7	1714	248	0.0	0	0	0.0	0	0
41-50	29.1	17	8.8	7763	267	0.0	0	0	6.7	2766	0
51-60	51.2	29	9.6	16888	330	12.2	4506	0	39.0	13499	0
61-70	3.8	2	8.7	1691	445	3.8	1684	0	0.0	0	0
71-80	15.9	9	6.8	4256	268	15.9	4091	0	0.0	0	0
81-90	6.1	3	6.0	1630	267	6.1	1431	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	( 44.4)	-	6.1	1199	27	( 0.0)	0	-	( 1.3)	59	-
ÖVR.SK.	( 10.2)	-	8.7	101	10	( 0.0)	0	-	( 0.0)	0	-
SUMMA	174.3	100	--	35549	--	38.0	11712	0	45.7	16324	0

**IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK**

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

**ALLMÄNNA UPPGIFTER**

FASTIGHET: Esmared 1:18 (skötselomr 6)  
Församling:  
Kommun: Halmstad  
Län: Hallands län  
Värderare: Karin Karlsson  
Fältpår: Mars/april 2012  
Värderingstidpunkt: Dec 2017

**SKOGSEGENSKAPER**

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	6361	18	2549	20
Gran	28473	80	9180	73
Löv	0	0	0	0
Björk	715	2	880	7
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	35549		12609	
Virkesförråd m3sk/ha	204		72	

**ÄGOSLAG**

Produktiv skogsmark 174.3 ha  
Hänsynsmark 0.0 ha  
Skogsimpediment 0.0 ha  
Åkermark 0.0 ha  
Betesmark 0.0 ha  
Övrig mark 0.0 ha  
Vatten 0.0 ha  
Totalareal 174.3 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 8.2  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 7.8

**SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER**

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV	
	AREAL		BON	FÖRRÅD, m3sk	AVVERKNING		SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING		SKOGS- VÅRDha	LÖP	
	ha	%	m3	tot	/ha	m3sk	ha	m3sk	ha	VÅRDha	m3sk	
K1	15.6	9	9.4	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	20.0	0.0
K11	10.4	6	6.6	0	0	0	0.0	10.4	0	0.0	0.0	0.0
K2	1.3	1	8.7	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	15.4	9	6.0	68	4	0	0.0	15.4	0	0.0	0.0	1.6
R2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R21	18.6	11	6.0	239	13	0	0.0	0.0	0	0.0	18.6	2.7
G1	90.0	52	9.4	27689	308	5830	15.0	0.0	16265	45.7	67.7	11.4
G2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	1.2	1	6.0	336	280	310	1.2	0.0	0	0.0	1.2	6.8
S2	21.8	13	6.6	5917	271	5572	21.8	0.0	0	0.0	21.8	6.8
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	( 44.4)	-	6.1	1199	27	0	( 0.0)	-	59	( 1.3)	-	2.1
ÖVR.SK	( 10.2)	-	8.7	101	10	0	( 0.0)	-	0	( 0.0)	-	0.5
SUMMA	174.3	100	—	35549	—	11712	38.0	25.8	16324	45.7	129.3	—

**IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK**

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

Församling:  
Kommun: Halmstad  
Län: Hallands län

Värderare: Karin Karlsson  
Fältarbete: Mars/april 2012  
Värderingstidpunkt: Dec 2017

#### ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	174.3 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
<b>Totalareal</b>	<b>174.3 ha</b>

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	6361	18	2549	20
Gran	28473	80	9180	73
Löv	0	0	0	0
Björk	715	2	880	7
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt	35549	12609
Virkesförråd per ha	204	72

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 8.2  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 7.8

#### 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	27.3	0.0	34.0	0.0	6.9	29.1	51.2	3.8	15.9	6.1	0.0	0.0	0.0
Areal, %	16	0	20	0	4	17	29	2	9	3	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	307	0	1714	7912	16888	1691	5366	1671	0	0	0

#### VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	654	75	356	854	75	356	0	0	0	495
1 - 3	521	65	359	664	68	359	0	0	0	418
4 - 10	524	64	362	651	64	362	0	0	0	396
11 - 20	512	59	366	687	69	366	0	0	0	430
21 - 30	574	82	366	563	62	366	0	0	0	309

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3f
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	356	0	0	0	0	0	0	50
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	366	0	0	0	0	0	0	50
21 - 30	684	11	366	0	0	0	0	0	0	50

**DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal**

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3f
	Slutav kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	73	0	11	84	0
1 - 3	94	0	11	105	0
4 - 10	95	0	11	106	0
11 - 20	88	0	11	99	0
21 - 30	96	163	11	114	0

**SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal**

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	kr/ha	
0	5400	0	3150	0	4500	384
1 - 3	11700	0	3150	0	0	93
4 - 10	11700	0	3150	0	2700	90
11 - 20	11700	0	3150	0	0	477
21 - 30	11700	0	3150	0	0	1081

**VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 2,30% Diskonteringsprocent 2: 2,50% Åldersjustering: 100**

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3f						
0	11712	2564	4972583	128209	110520	0	4990272	4990272
1 - 3	11024	70	3627123	3523	685710	36602	2908334	2766335
4 - 10	5300	0	1634172	0	596393	85406	952373	796149
11 - 20	11220	1565	3885967	78271	625662	122009	3216567	2224787
21 - 30	4239	180	1249284	9020	103537	122009	1032758	556613
31 - 40	6890	1078	1449787	53921	212358	122009	1169341	522504
41 +	--	--	--	--	--	--	--	6501579

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

SUMMA NUVÄRDE 18 358 240 kr

AVRUNDAT VÄRDE 18 358 000 kr

Medelvärde per ha 105 325 kr

Medelvärde per m3sk 516 kr

**VÄRDESAMMANSTÄLLNING**

Skog 18 358 240 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 0 kr

Summa avrundat värde 18 358 000 kr

.....  
Ort & Datum

.....  
Värderare

## VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### INFORMATION

FASTIGHET : Esmared 1:18 (skötselomr 6)	Värderare : Karin Karlsson
Församling :	
Kommun : Halmstad	Kartunderlag : Sb-plan / VU 2014
Län : N	Fältarbete : Mars/april 2012
Länsdel : 2	Värderingstidpunkt : Dec 2017
Totalareal : 166,00	

### BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : O 91702	
Huggningskostnadstabell : O P0400	
Terrängtransportkostnadstabell : O P0400	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 13000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 6000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 0 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

### PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 60 kr/m3fub	Tallmassa : 30 kr/m3fub
Grantimmer : 60 kr/m3fub	Granmassa : 30 kr/m3fub
Lövtimmer : 60 kr/m3fub	Lövmassa : 30 kr/m3fub
Björktimmer : 60 kr/m3fub	Björkmassa : 30 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3fub	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

### AVVERKNING

Kvalitetstabell : O 10400	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal år +/- ) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv ( justering antal år +/- ) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal % ) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv ( justering antal % ) : 0	Naturprocent : 0

### DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 2,30 % 2 : 2,50 %
	Åldersjustering: 100

### KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
<b>BRUTTOPRISER</b>				
Talltimmer	125	104	105	106
Grantimmer	130	104	105	109
Lövtimmer	102	104	107	110
Björktimmer	102	104	107	110
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	100	100	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	102	103	104	105
Granmassa	102	103	104	105
Lövmassa	102	103	104	105
Björkmassa	102	103	104	105
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
<b>KOSTNADER</b>				
Samtliga	90	90	90	90



**BESTÅNDSMETODEN Version 4.2.1 VÄRDEBERÄKNING-  
AVDELNINGSVIS**

Esmared 1:18 (skötselomr 6)

R07

Sida: 1  
Datum: 2017-12-18  
Körningsnr: 13-1-100776

KARTA NR	SKIFTE NR	SKIFTE RES NR	AVD NR	RES NR	ÄGO- SLAG	MÅL- KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk	NUVÄRDE kr/ha ( inkl. förv.kostnader )	NUVÄRDE kr/totalt
000	0000	0	0001	0	Skog	PG	1,20	G1	436	524	575	251129	301356
000	0000	0	0004	0	Skog	PG	4,00	G1	260	1040	440	114470	457880
000	0000	0	0005	0	Skog	PG	4,20	G1	356	1499	577	206194	866017
000	0000	0	0007	0	Skog	PG	1,30	G1	307	400	487	150018	195024
000	0000	0	0008	0	Skog	PG	2,90	S2	286	832	386	110770	321235
000	0000	0	0009	0	Skog	PG	0,60	G1	343	206	443	152301	91381
000	0000	0	0011	0	Skog	PG	1,10	K1	0	0	0	65802	72383
000	0000	0	0012	0	Skog	PG	1,30	K11	36	48	0	65451	85087
000	0000	0	0014	0	Skog	PG	0,50	K1	0	0	0	29978	14989
000	0000	0	0015	0	Skog	PG	3,30	K1	0	0	0	65449	215982
000	0000	0	0016	0	Skog	PG	0,50	K1	0	0	0	40360	20180
000	0000	0	0017	0	Skog	PG	0,70	G1	258	181	359	92868	65008
000	0000	0	0019	0	Skog	PG	1,40	G1	190	266	458	87104	121946
000	0000	0	0020	0	Skog	PG	2,50	S2	249	623	366	91270	228175
000	0000	0	0021	0	Skog	PG	6,80	G1	291	1979	452	131634	895116
000	0000	0	0022	0	Skog	PG	10,90	G1	354	3859	418	148084	1614118
000	0000	0	0023	0	Skog	PG	4,90	G1	245	1205	442	108716	532712
000	0000	0	0025	0	Skog	PG	0,70	S1	251	176	354	89037	62326
000	0000	0	0027	0	Skog	PG	1,00	G1	344	344	433	148977	148977
000	0000	0	0029	0	Skog	PG	0,70	G1	317	222	485	153852	107697
000	0000	0	0029	1	Skog	PG	3,10	G1	329	1020	474	155973	483519
000	0000	0	0032	0	Skog	PG	5,80	G1	370	2146	657	243119	1410095
000	0000	0	0033	0	Skog	PG	2,80	G1	472	1324	593	280863	786418
000	0000	0	0035	0	Skog	PG	1,30	K2	0	0	0	33486	43533
000	0000	0	0036	0	Skog	PG	2,60	G1	233	606	444	103624	269424
000	0000	0	0038	0	Skog	PG	2,90	G1	328	954	420	138267	400977
000	0000	0	0046	0	Skog	PG	12,50	G1	347	4338	445	154679	1933494
000	0000	0	0050	0	Skog	PG	2,50	G1	235	588	480	112962	282407
000	0000	0	0056	0	Skog	PG	3,20	G1	246	790	531	131231	419941
000	0000	0	0058	0	Skog	PG	0,50	S1	320	160	395	126504	63252
000	0000	0	0063	0	Skog	PG	3,50	S2	336	1176	578	194216	679758
000	0000	0	0066	0	Skog	PG	3,50	S2	332	1162	442	146870	514045
000	0000	0	0067	0	Skog	PG	3,70	K11	11	41	0	19750	73078
000	0000	0	0068	0	Skog	PG	1,20	G1	280	336	481	134705	161647
000	0000	0	0076	0	Skog	PG	3,00	R11	20	60	0	30851	92554
000	0000	0	0079	0	Skog	PG	2,20	S2	331	730	391	130036	286080
000	0000	0	0080	0	Skog	PG	1,50	S2	179	269	393	70563	105845
000	0000	0	0081	0	Skog	PG	1,00	S2	367	367	409	150444	150444
000	0000	0	0082	0	Skog	PG	12,40	R11	12	161	0	28741	356393
000	0000	0	0083	0	Skog	PG	3,50	S2	86	301	517	44485	155699

**BESTÅNDSMETODEN** Version 4.2.1 **VÄRDEBERÄKNING-  
AVDELNINGSVIS**

**R07**

NAI SVEFA

Esmared 1:18 (skötselomr 6)

Sida: 2  
Datum: 2017-12-18  
Kömningsnr: 13-1-100776

KARTA NR	SKIFTE NR	SKIFTE RES NR	AVD NR	RES NR	ÄGO- SLAG	MÅL- KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk ( inkl. förv.kostnader )	NUVÄRDE kr/ha	NUVÄRDE kr/totalt
000	0000	0	0089	0	Skog	PG	6,10	G1	260	1586	504	131248	800615
000	0000	0	0090	0	Skog	PG	2,30	K1	6	16	0	27595	63470
000	0000	0	0091	0	Skog	PG	6,20	G1	236	1469	490	116137	720050
000	0000	0	0093	0	Skog	PG	18,60	R21	26	484	0	32113	597312
000	0000	0	0095	0	Skog	PG	3,10	K1	7	22	0	31226	96801
000	0000	0	0097	0	Skog	PG	5,40	K11	75	405	0	36495	197077
000	0000	0	0100	0	Skog	PG	1,20	S2	380	457	408	155404	186485
000	0000	0	0102	0	Skog	PG	4,80	K1	12	62	0	32884	157845
000	0000	0	0103	0	Skog	PG	3,40	G1	237	806	561	133053	452382

SUMMA TOTALT :

174,30

18358229

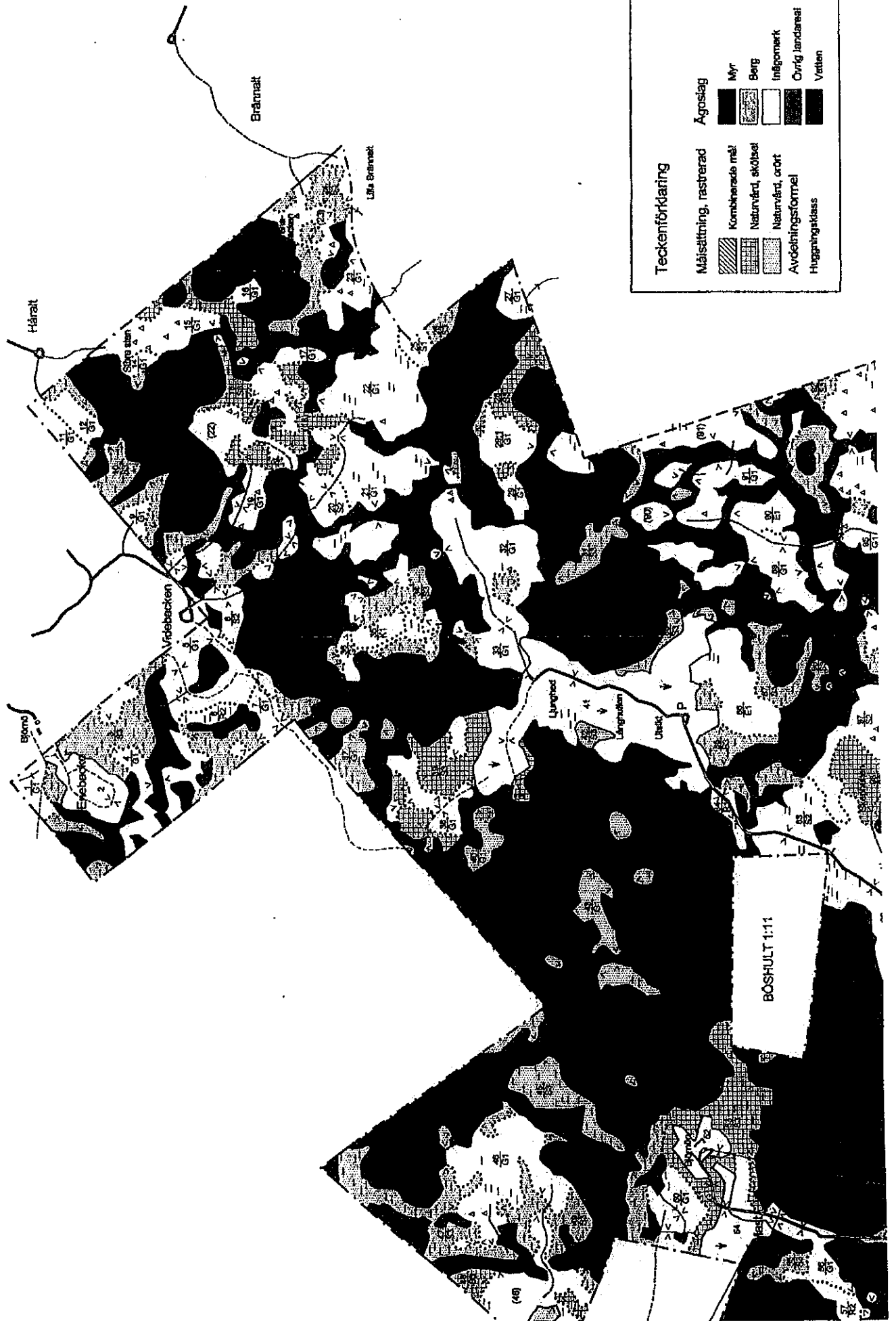
FIGUR	MARK	BESTÅND	TRÄD	AVVERKNING	SKOGSV.																		
KARTA NR: 000		SKIFTE: 0000	RES NR: 0																				
Avdelning Nr	R O N r t	Areal ha	A n d e s l i k	Å / g M o ä s l i k	Hkl	S k l k	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	SI	Ung- skog kor	Å l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slæg An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D l o	Kvalitet 1 2 3 4	Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Natur %	Skogsvård T Å K o s t	A n m
0001	0 0	1,20	PG	G1		3	G31		54	437	524	G	100	25							0	7	
0004	0 0	4,00	PG	G1		5	G27		49	260	1040	T G	10 90	19 19							20 0	7	
0005	0 0	4,20	PG	G1		3	G29		59	357	1499	G	100	27							0	7	
0007	0 0	1,30	PG	G1		4	G27		49	308	400	G	100	21							0	7	
0008	0 0	2,90	PG	S2		2	T24		69	287	832	0 T G B	80 10 10	34 34 34							3 0 100		
0009	0 0	0,60	PG	G1		2	G27		59	344	206	G	100	25							0	7	
0011	0 0	1,10	PG	K1		3	G31														0		
0012	0 1	1,30	PG	K11	1	3	G31																
0012	0 2	1,30	PG	K11	2	3	G31		49	37	48	T	100	28							20		
0014	0 0	0,50	PG	K1		3	G27														0		
0015	0 0	3,30	PG	K1		4	G31																
0016	0 0	0,50	PG	K1		7	G29																
0017	0 0	0,70	PG	G1		10	G25		54	258	181	T G	10 90	19 19							20 0	7	
0019	0 0	1,40	PG	G1		4	G23		44	190	266	T G	20 80	18 18							10 0	7	
0020	0 0	2,50	PG	S2		6	T24		69	249	623	0 T G B	80 10 10	34 34 34							3 0 100		
0021	0 0	6,80	PG	G1		8	G29		54	291	1979	G	100	23							0	7	
0022	0 0	10,90	PG	G1		10	G29		54	354	3859	G	100	23							0	7	
0023	0 0	4,90	PG	G1		8	G27		54	246	1205	T G	10 90	22 22							20 0	7	
0026	0 0	0,70	PG	S1		12	T24		84	251	176	0 T G B	60 40 10	28 28 28							5 0 100		
0027	0 0	1,00	PG	G1		12	G29		59	344	344	T G	50 50	25 25							4 0	7	
0029	0 0	0,70	PG	G1		6	G29		49	317	222	G	100	22							0	7	
0029	1 0	3,10	PG	G1		8	G29		49	329	1020	G	100	22							0	7	
0032	0 0	5,80	PG	G1		4	G31		54	370	2146	G	100	29							0	7	
0033	0 0	2,80	PG	G1		2	G29		64	473	1324	G	100	30							0	7	
0035	0 0	1,30	PG	K2		5	G27														0	8	50
0036	0 0	2,60	PG	G1		6	G25		54	233	606	T G	10 90	23 23							20 0	7	

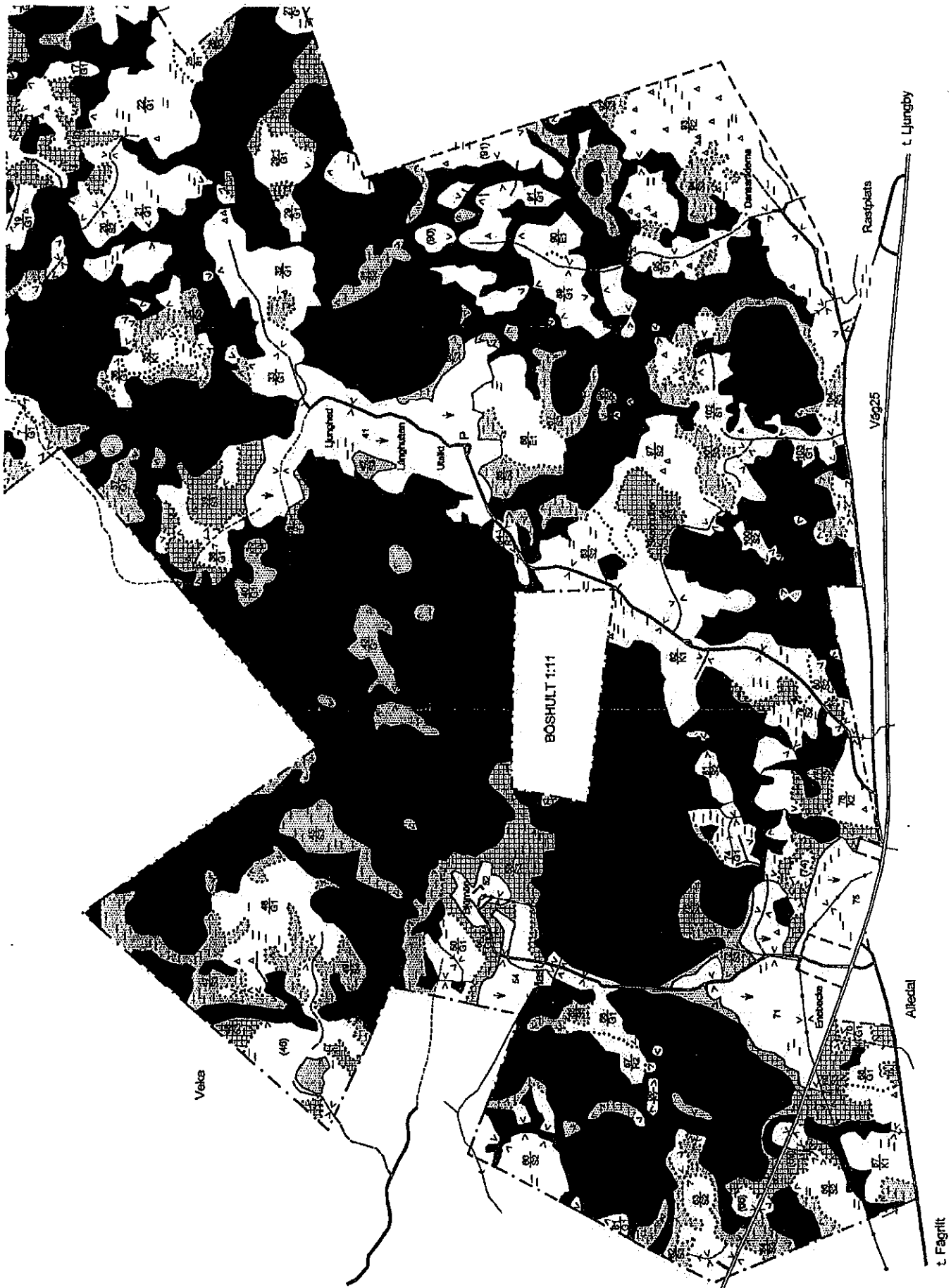
FIGUR MARK BESTÅND TRÄD AVVERKNING SKOGSV.

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0

Avdelning Nr	R O e r s d N n r t	Areal ha	A n d e s i l i k	Å / g M o å l i k	Hkl i k t	S k t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ung- skog korr	A l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv	Styr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4	Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Natur %	Skogsvård T Å K d g s p t	A n m
0038	0 0	2,90	PG	G1		6	G29		49	329	954	T G	10 90	28 19							20 0	7	
0046	0 0	12,50	PG	G1		8	G29		54	347	4338	T G	10 90	26 26							20 0	7	
0050	0 0	2,50	PG	G1		2	G29		39	235	588	T G B	10 80 10	19 17 16							10 0 100	7	
0056	0 0	3,20	PG	G1		1	G29		39	247	790	T G	10 90	18 18							20 0	7	
0058	0 0	0,50	PG	S1		4	T24		74	320	160	0 T G	90 10	33 33							3 0		
0063	0 0	3,50	PG	S2		2	G29		74	336	1176	0 T G	40 60	32 32							5 0		
0066	0 0	3,50	PG	S2		2	T24		79	332	1162	0 T G	60 40	32 32							4 0		
0067	0 1	3,70	PG	K11	1	2	T24																
0067	0 2	3,70	PG	K11	2	2	T24		84	11	41	25 T B	90 10	35 35							30 30		
0068	0 0	1,20	PG	G1		1	G29		39	280	336	G B	90 10	18 18							0 100	7	
0076	0 1	3,00	PG	R11	1	3	T24	919	11			T G B	60 10 30									7 8 30	
0078	0 2	3,00	PG	R11	2	3	T24		79	20	60	25 T	100	35							30		
0079	0 0	2,20	PG	S2		2	T24		79	332	730	0 T G B	60 30 10	32 32 26							4 0 100		
0080	0 0	1,50	PG	S2		1	T24		79	179	269	0 T	100	30							2		
0081	0 0	1,00	PG	S2		6	T24		64	367	367	0 T G	40 60	28 28							5 0		
0082	0 1	12,40	PG	R11	1	2	T24	999	11			T G B	40 20 40										
0082	0 2	12,40	PG	R11	2	2	T24		79	13	161	25 T	100	32							30		
0083	0 0	3,50	PG	S2		2	T24		79	88	301	0 T G	70 30	31 31							3 0		
0089	0 0	6,10	PG	G1		8	G27		49	260	1586	G	100	23							0	7	
0090	0 1	2,30	PG	K1	1	9	G27																
0090	0 2	2,30	PG	K1	3	9	G27		49	7	16	25 T B	30 70	26 28							30 30		
0091	0 0	6,20	PG	G1		11	G27		49	237	1469	G B	90 10	25 25							0 100	7	

FIGUR	MARK	BESTÄND	TRÄD	AVVERKNING	SKOGSV.																				
KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0																									
Av- del- ning Nr	R e s n r t	O n n e r t	Areal ha	A n d e r t e r l i k	Ä/ o å s l i k	Hkl i k t	S k i t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	SI	Ung- skog korr	A l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv o d	Träd- slag K An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvället 1 2 3 4	Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Natur %	Skogsvård T Å K n m	A n m	
0093	0	1	18,60	PG	R21	1	2	T24		811	16			T G B	20 20 60								2	3	
0093	0	2	18,60	PG	R21	2	2	T24		79	26	484	25	T	100	35							30		
0095	0	1	3,10	PG	K1	1	3	G27																	
0095	0	2	3,10	PG	K1	3	3	G27		49	7	22	25	T B	50 50	22 26							30 30		
0097	0	1	5,40	PG	K11	1	7	T24																	
0097	0	2	5,40	PG	K11	2	7	T24		74	75	405	25	T	100	30							10		
0100	0	0	1,20	PG	S2		6	T24		74	381	457	0	T G	50 50	29 29							4 0		
0102	0	1	4,80	PG	K1	1	4	G27																	
0102	0	2	4,80	PG	K1	3	4	G27		49	13	62	25	T B	30 70	24 26							30 30		
0103	0	0	3,40	PG	G1		2	G27		49	237	806		G	100	23							0	7	





t. Simlångsdalen  
och Halmstad

t. Fagritt

Alliedal

Veg 25

Rastplats

t. Ljungby

# Skogsbruksplan

Plannamn: Region Halland  
Församling: Snöstorp  
Kommun: Halmstad  
Län: Hallands län  
Upprättad år: 2008  
Utskriftsdatum: 2016-04-25

