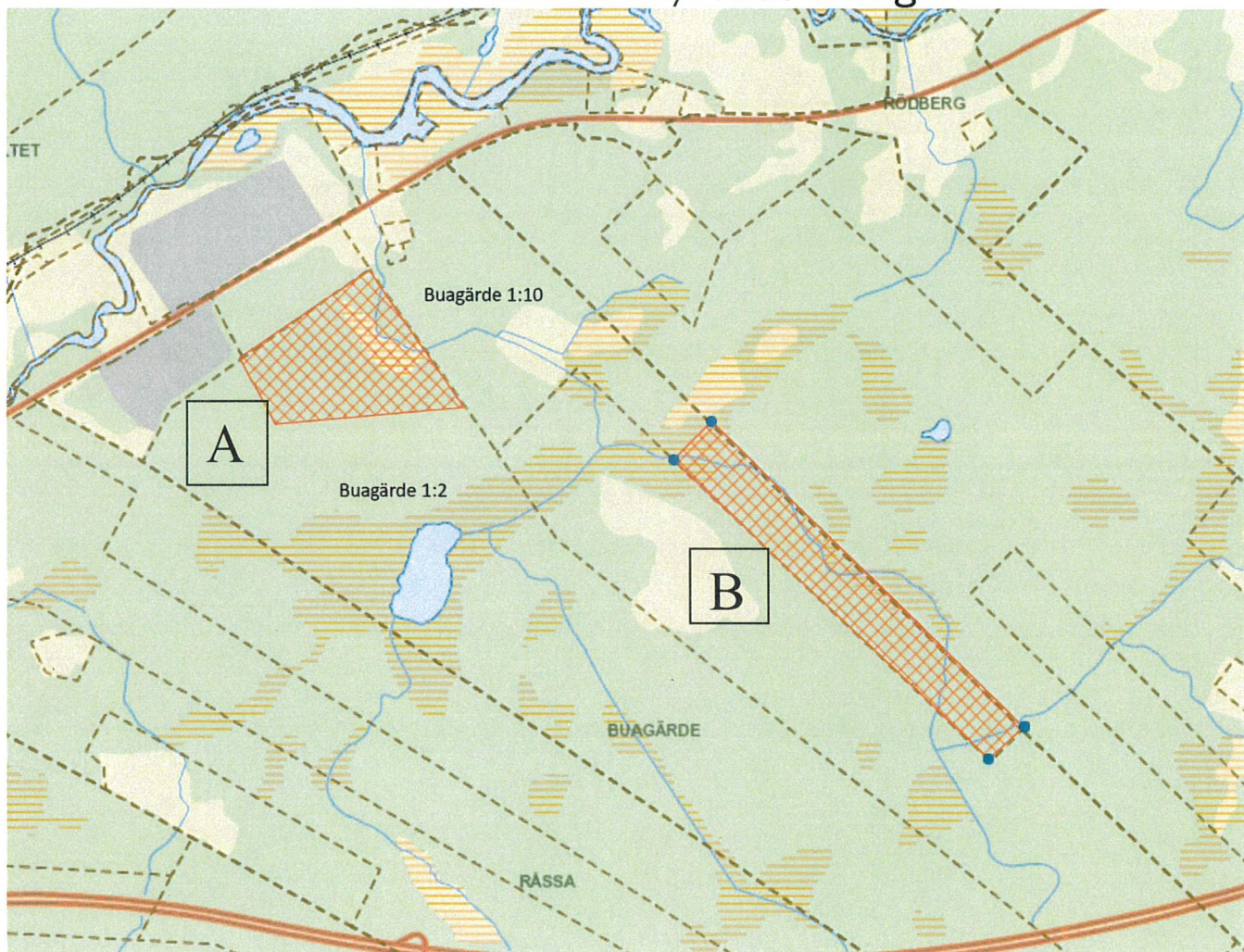


Värdeutlåtande/-bedömning



De värderade markområdena är markerade med orange fält i kartbilden ovan.

Värderingsobjekt

Område av Buagärde 1:2 (A) och område av Buagärde 1:10 (B)
 Kommun: Bollebygd
 Typ: Skogsmark

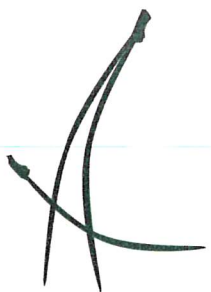
Värderingsändamål

Bedömning av markområdenas marknadsvärde inför ett eventuellt markbyte.

Uppdragsgivare

Bollebygds kommun genom Caroline Bergström

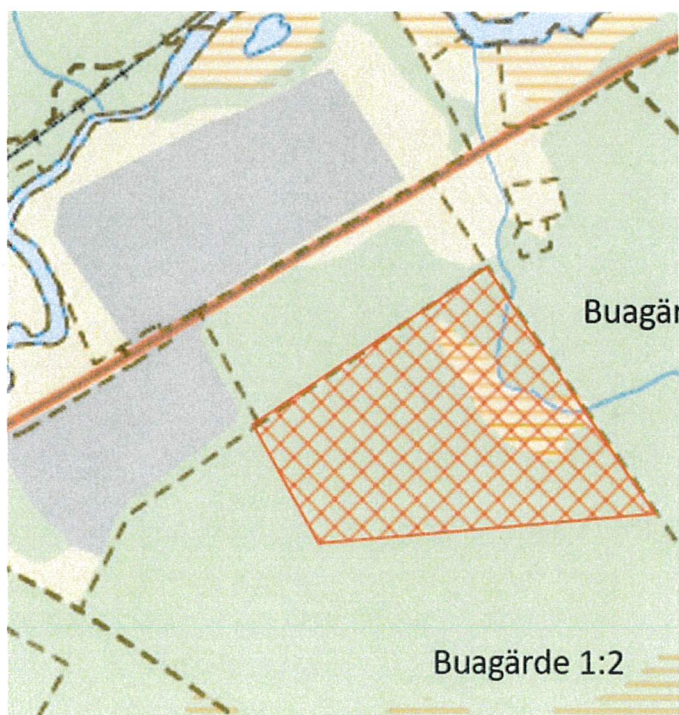
Nedan följer en beskrivning av varje markområde var för sig.



Besiktning

Värderingsområdena har besiktigats i fält. Som underlag till värdeutlåtandet har använts fastighetsuppgifter från Infotrader och skogliga uppgifter från en sammanställning av Skogshubben och utdrag ur skogsbruksplan upprättad av SÖDRA för område A. Allt underlag är hämtat från offentliga uppgifter såsom skogliga grunddata och gjorda avverkningsanmälningar. Se bifogat underlag. Uppgifterna om fastigheterna har inhämtats från uppdragsgivare, kartmaterial, besiktning, fastighetsregistret och taxeringsuppgifter.

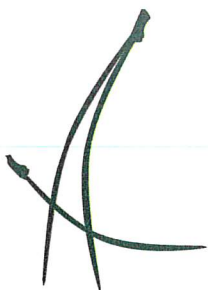
Nedan följer en beskrivning av område A och ett bedömt marknadsvärde. Därefter en beskrivning av område B och ett bedömt marknadsvärde.



Område A, Bollebygd Buagärde 1:2

Beskrivning

Fastigheten ägs av Bollebygds kommun. Värderingsobjektet består av ca 7,3 hektar mark belägen strax söder om gamla landsvägen mellan Bollebygd och Olsfors. Området saknar eget taxeringsvärde. Som underlag för värderingen har skogsbruksplan från Bollebygds kommun använts, samt stödmätningar i fält utförda december 2025. Se bifogade kartor



Skogsmark

Skogsmarken omfattar enligt upprättad skogsbruksplan ca 712 m³sk efter att tillväxt om 3 år lagts till. I värderingsobjektet ingår även ca 0,8 hektar myrmark. Dock bedöms avdelning 8 i skogsbruksplanen, efter besök i fält, vara fel registrerad vad gäller virkesförråd. Vid värderingstillfället görs bedömningen att virkesförrådet är högre än vad som anges i planen. Det har även gjorts en jämförelse med offentliga uppgifter via Skogshubben. Enligt Skogshubbens rapport har det värderade markområdet ett totalt virkesförråd om ca 1 200 m³sk. Efter jämkning av dessa två uppgifter och besök i fält används i denna värdering ett virkesförråd för området som helhet om totalt 1000 m³sk. Skogen består av både yngre och äldre områden. Den röjningsskog som finns i området är nyligen röjd, precis enligt skogsbruksplanens föreslag. Överlag är det granmarker med medelbonitet. Avdelning fem i skogsbruksplanen har registrerat höga naturvärden enligt skogsstyrelsen tjänst skogliga grunddata. Området bedöms vara ca 1 hektar och de höga naturvärdena gör att en tänkt köpare måste räkna med att visa högre hänsyn i området än vid normalt skogsbrukande. Se bifogad karta. Värderingområdet har god tillgänglighet med en grusväg i närheten av dess södra gräns.

Jakträtten är skriftligen upplåten ytterligare ca 4 år från värderingstillfället. Fastighetsägaren har dock enligt avtal rätt att säga upp nyttjanderätten vid överlåtelse av marken.

Exploatering

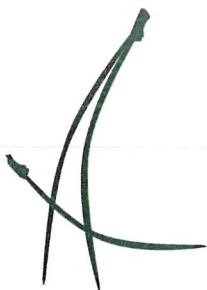
Stora delar av området ligger inom Utvecklingsområde i Bollebygds kommuns översiktsplan. För området anges följande förslag på ändrad användning:

Ändrad användning

FÄ1 – Rinnaområdet, Grönkullemotet och utmed Boråsvägen

En möjlighet att skapa ett sammanhängande verksamhetsområde från Rinnaområdet, Grönkullemotet och vidare österut utmed Boråsvägen. Utbyggnaden förutsätter detaljplanering.

Här finns flera bristfälliga avlopp längs med Sörån och det är positivt med anslutningar till det kommunala ledningsnätet. Strandskydd inom delar.



Värdering

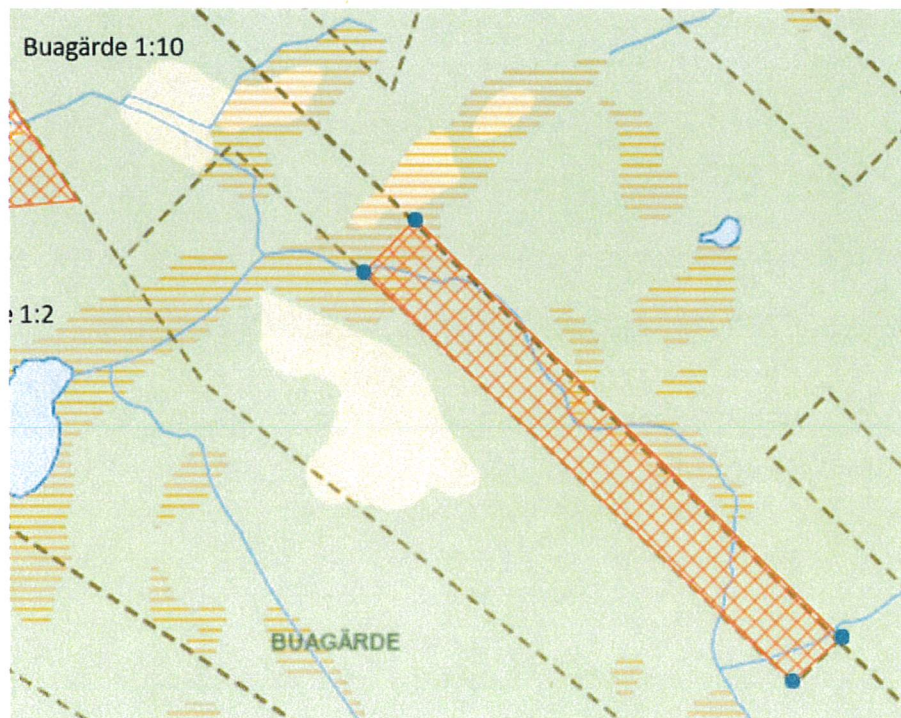
Det värderade området utgör som skogsmark en attraktiv enhet. Det finns ett virkesförråd med skog i varierande ålder och utan betungande skogsvårdsåtgärder och med möjligheter till avverkning och framtida virkesintäkter. Vad gäller möjlighet till exploatering krävs detaljplan. Detta är en lång process och utgången oviss. Det är möjligt att någon del av markområdet i framtiden kommer kunna användas för verksamheter men det är vid värderingstillfället mycket svårt att bedöma omfattningen, tidsåtgången och kostnaden för detta. I värderingen sätts därför inget särskilt marknadsvärde för en eventuell exploatering i framtiden men det bedöms påverka marknadsvärdet något positivt. Med stöd av ovanstående uppgifter bedöms priset per m³sk för området till ca 850 kr vilket motsvarar 138 000 kr/hektar skogsmark.

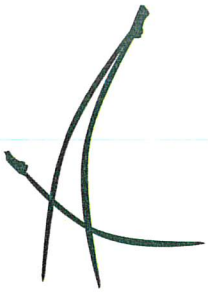
Resultat

Bedömt marknadsvärde: 900 000 kr

Varav:

Skogsmark: 900 000 kr





Beskrivning

Område B, Bollebygd Buagärde 1:10

Fastigheten ägs av Tord Örjan Andersson. Värderingsobjektet består av ca 7,3 hektar mark belägen i den syd östra delen av fastigheten Buagärde 1:10, mellan gamla och nya riksvägen. Området angränsar plats där Massoptimering väst AB bedriver verksamhet på Bollebygds kommuns mark. Området saknar eget taxeringsvärde. Som underlag för värderingen har rapport från Skogshubben använts, samt stödmätningar i fält utförda december 2025. Se bifogade kartor

Skogsmark

Skogsmarken bedöms med stöd av Skogsrapporten vara ca 5,9 hektar, 0,8 hektar bedöms vara myrmark och 0,6 hektar ledningsgata och övrig mark. Virkesförrådet uppgår till ca 270 m³sk. Skogen består huvudsakligen av röjningsskog och yngre gallringsskog på marker med något lägre bonitet än genomsnittet för området. Området saknar direkt anslutning till bilväg och sträcker sig som ett långsmalt skifte i nordväst – sydöstlig riktning. Se bifogade kartor.

Inga uppgifter finns om jaktupplåtelser eller andra nyttjanderättsavtal.

Värdering

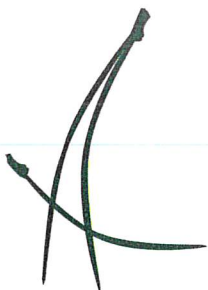
Det värderade området utgör som skogsmark ett lämpligt tillköp för en intelligande mark granne. För övriga spekulanter bedöms området som mindre intressant på grund av ägo figuren och bristen på tillgänglighet till väg. Virkesförrådet är lågt och det kommer ta lång tid innan det kommer komma intäkter från skogliga åtgärder på området. Med stöd av ovanstående uppgifter bedöms priset per m³sk för området till ca 1300 kr vilket motsvarar 59 000 kr/hektar skogsmark.

Resultat

Bedömt marknadsvärde: 350 000 kr

Varav:

Skogsmark: 350 000 kr



Kommentarer

Ovanstående värdebedömning bygger på att värderingsobjektet bjuds ut på en öppen marknad.

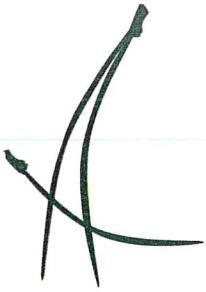
Ett marknadsvärde motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppstå vid ett stort antal upprepade försäljningar av en fastighet på en fri och öppen marknad under normala omständigheter. Vid ett enskilt försäljningstillfälle kan priset däremot hamna såväl över som under det bedömda marknadsvärdet. Allt beroende på de speciella förhållanden som råder vid varje specifikt försäljningstillfälle.

Inga bygglov eller andra särskilda exploateringsvärden är åsatta värderingsobjektet. Påbörjad förädling av marken i form av exempelvis detaljplanläggning skulle öka marknadsvärdet.

Information som innefattas i detta värdeutlåtande har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Information som erhållits från uppdragsgivare eller ombud till denne har förutsatts vara korrekta och endast kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Vidare förutsätts ingen information av relevans ha utelämnats av uppdragsgivare.

En förutsättning för denna värdebedömning är att värderingsobjektet ej är i behov av sanering eller har någon annan miljöbelastning till följd av historisk verksamhet som kan innebära framtida påföljder. Eventuell framtida sanering eller miljöbelastning skulle minska marknadsvärdet.

För den skog belägen på område B finns det för närvarande ingen skogsbruksplan. En noggrann inventering i samband med upprättande av en skogsbruksplan skulle kunna påverka marknadsvärdet.



Uppdragstagarens underskrift

Göteborg den 15 december 2025

Johan Jonsson
Jägsmästare
Skogsekonom

Bilagor

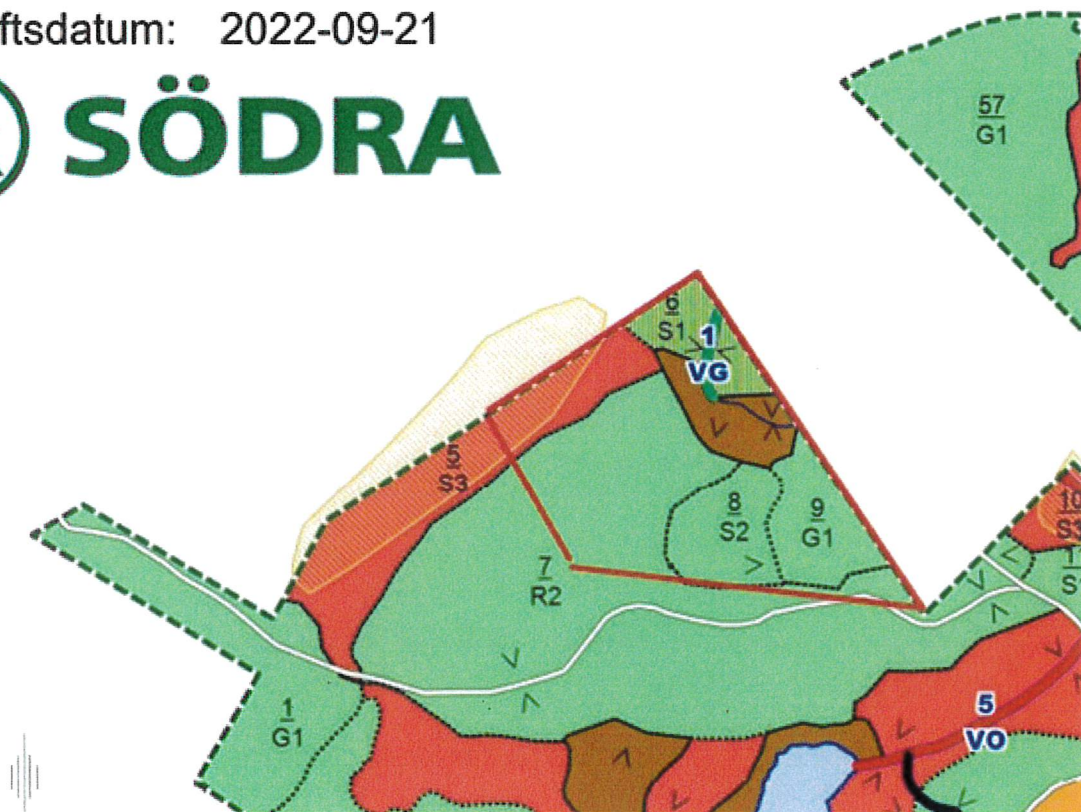
Del av skogsbruksplan
Kartmaterial
Rapporter från Skogshubben.

Bilagor.

Kartbild från skogsbruksplan. Det värderade område A ungefärligt markerat med röda streck.

Upprättad år: 2022

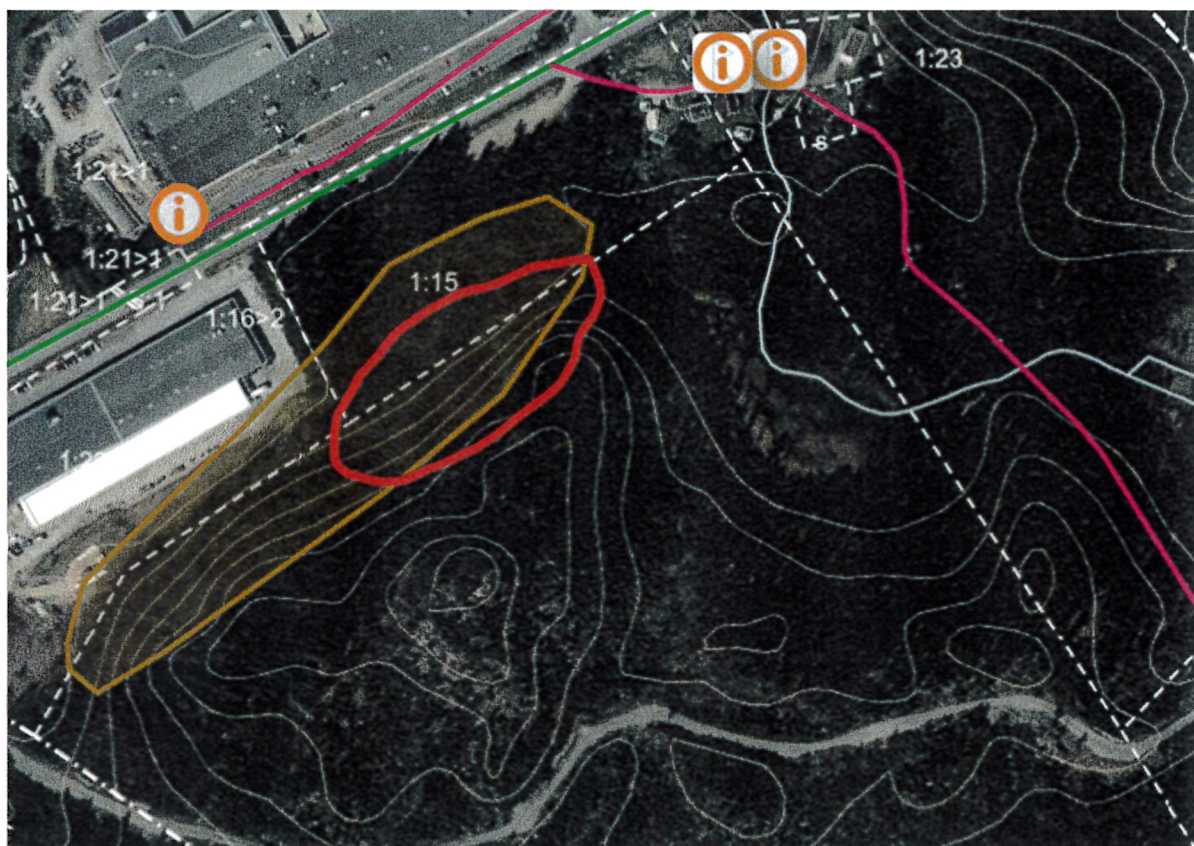
Utskriftsdatum: 2022-09-21



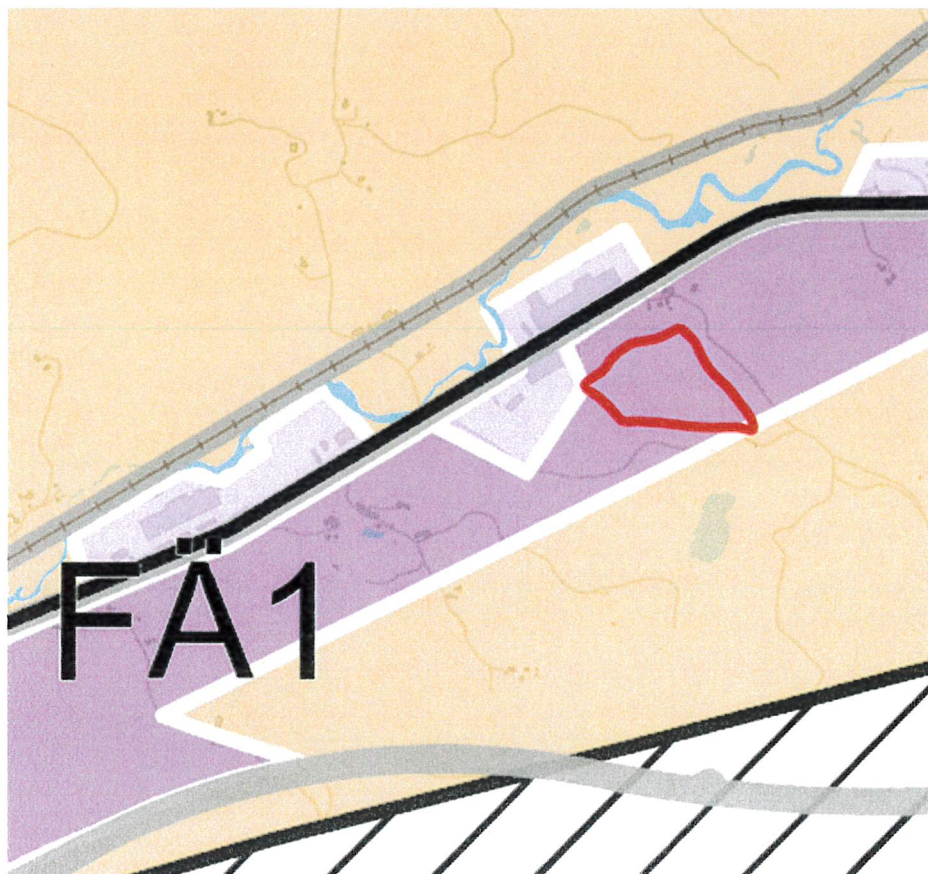
Utdrag ur skogsbruksplan.

										Utmärkning						
5	2,7	125	S3	G28	301	815	NO.b	10 90 0 0 0	36	Naturvård	Ingen åtgärd					3,3
	(-0)									Registrerat naturvärde						
										Branter						
										Blockigt						
										Luckigt						
6	0,8	62	S1	G28	190	147	K.b	20 70 10 0 0	22	Busskogen	Ingen åtgärd					6,7
										Frluftsområde						
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha	
					ha	avd							%	m3sk		
7	11,7	8	R2	G28	8	91	PG	10 60 30 0 0	0	Norra delen något äldre	Röjning	22-23	10		0,2	
	(-0,3)															
Generell Kommentar: Del av avdelningen är utarrenderad till Busskogen.																
8	1,2	130	S2	G26	10	12	PG	10 90 0 0 0	36	Gransar mot Busskogen	Förnygringsavverkning	22-23	90	12	2,9	
	(-0)										Markberedning (Följd)	22-23				
											Plantering (Följd)	22-23				
											Återväxtkontroll (Förberedande)	24-27				
											Röjning (Följd)	28-32	10			
9	1	55	G1	G28	160	163	PG	0 100 0 0 0	22	Gransar mot Busskogen	Ingen åtgärd				8	

Registrerat högt naturvärde markerat med orange fält. Varav röd markerat inom det värderade området.



Utdrag ur Översiktsplan för Bollebygds kommun. Röd markerat område visar var område A är beläget.



Område B markerat med rött.

