

Församling:

Kommun: Norsjö

Län: Västerbottens län

Värderare: Lars G Lundgren

Fältarbete: Juli 2025

Värderingstidpunkt: 2025-09-02

ÄGOSLAG		SKOGSEGENSKAPER		Invent.tidp.		År 7	
		(exkl. hänsynsmark)		m3sk	%	m3sk	%
Produktiv skogsmark	7.9 ha	Tall		710	74	894	74
Hänsynsmark	0.0 ha	Gran		132	14	165	14
Skogsimpediment	2.3 ha	Löv		113	12	142	12
Åkermark	0.0 ha	Björk		0	0	0	0
Betesmark	0.0 ha	Contorta		0	0	0	0
Övrig mark	0.0 ha	Ek		0	0	0	0
Vatten	0.0 ha	Bok		0	0	0	0
Totalareal	10.2 ha	Virkesförråd totalt		955		1201	
		Virkesförråd per ha		121		152	
		Medelbonitet, m3sk/ha, år:		4.3			
		Löpande tillv, m3sk/ha, år:		4.4			

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	0	0	0	0	955	0	0	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal												
PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO-VÄRDE		
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	Virke		
	kr/m3to	and.	kr/m3fub	kr/m3to	and.	kr/m3fub	kr/m3to	and.	kr/m3fub	kr/m3sk		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
11 - 20	1027	58	595	1117	48	595	0	0	620	626		
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

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

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	117	0	14	131	0
21 - 30	0	0	0	0	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	kr/ha	
0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	10000	0	0	0	0	75
21 - 30	0	0	3100	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,80% Diskonteringsprocent 2: 4,20% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO	GROTNETTO	SKOGSV. KOSTN.	ALLMÄNNA OMKOSTN.	SKOGS- NETTO	NUVÄRDE
	m3sk	Grot m3s						
			kr	kr	kr	kr	kr	kr
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	237	-237	-219
4 - 10	0	0	0	0	0	553	-553	-422
11 - 20	1426	0	734691	0	73320	790	660581	359773
21 - 30	0	0	0	0	24490	790	-25280	-9930
31 - 40	0	0	0	0	0	790	-790	-198
41 +	--	--	--	--	--	--	--	57325

SUMMA NUVÄRDE					406 329 kr
IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK			
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	406 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	51 434 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	425 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr		

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	406 329 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
Summa avrundat värde	406 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

Datum: 2025-09-02
Körningsnr: 24-5-2386/00

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Bräntjärnliden 1:10	Värderare : Lars G Lundgren
Församling :	
Kommun : Norsjö	Kartunderlag : Kartan
Län : AC	Fältarbete : Juli 2025
Länsdel : L	Värderingstidpunkt : 2025-09-02
Totalareal : 10,20	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : ACL0425	
Huggningskostnadstabell : ACK0124	
Terrängtransportkostnadstabell : ACK0124	
Indirekta avverkningskostnader : 14 kr/m3f	Röjningskostnad : 3100 kr/ha
Kulturstyrkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturstyrkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 10 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 0 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 0 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 60 kr/m3fub	Tallmassa : -5 kr/m3fub
Grantimmer : 60 kr/m3fub	Granmassa : -5 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : -10 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : -10 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

Kvalitetstabell : ACL0118	Redovisa hänsynsmark? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 5

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 3,80 %
	2 : 4,20 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	100	100	100	100
Grantimmer	100	100	100	100
Lövtimmer	100	100	100	100
Björktimmer	100	100	100	100
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	100	100	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	100	100	100	100
Granmassa	100	100	100	100
Lövmassa	100	100	100	100
Björkmassa	100	100	100	100
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
KOSTNADER				
Samtliga	100	100	100	100

Beståndsmetoden är framtagen i samarbete mellan Lantmäteriverket, numera Lantmäteriet och Lantbruksstyrelsen, numera Statens Jordbruksverk (SJV). Under utvecklingen togs beslut om systemets utformning i en referensgrupp där även Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket, LRF, Skogshögskolan, Storskogsbruket (bolagen) och Domänverket var representerade. Statens rätt enligt upphovsrättslagen (1960:729) till metod och programvara fövaltas av Lantmäteriet. Systemet, som togs i drift 1989, bygger på värderingsprinciper som utvecklats och använts för skogliga värderingsmetoder i Sverige sedan 1950-talet. Vidareutveckling av metoden sker i samråd med en användargrupp sammansatt av representanter för de större användarna.

Värdering med BM

I många olika situationer är det nödvändigt att kunna utföra korrekta värderingar av skogsfastigheter t.ex. vid köp/försäljning, som underlag för lån, vid fastighetsregleringar eller på grund av intrång i fastigheten. Många olika faktorer påverkan skall täckas in för att möjliggöra en bedömning av värdet.

Dessa värdepåverkande faktorer kan indelas i två kategorier. De skogliga, som markens produktionsförmåga och den befintliga skogens möjliga avkastning i pengar, samt de marknads-mässiga, dvs samspelet mellan köpare och säljare. Detta är anledningen till att man talar om två olika värden inom skogsvärdering, avkastningsvärde och marknadsvärde. Avkastningsvärdet räknas ut med hjälp av de framtida intäkter och kostnader som kan antas för den aktuella fastigheten. Marknadsvärdet blir sedan beroende av hur avkastningsvärdet samverkar med de marknadsmässiga faktorerna, såsom fastighetens belägenhet, bosättningsmöjligheter, jaktvärden m.m.

Beräkningssystemets uppbyggnad

Beståndsmetoden baseras på en värdering av det enskilda beståndet. Metoden har ett persondatorstöd som benämns BM-win. Beståndet framskrivs utifrån de förutsättningar som värderaren samlat in i fält. Gallringar, slutavverkningar och skogsvårdsåtgärder simuleras för beståndet i två generationer framåt. Första generationen är den som redan står på skogsmarken idag. Denna generation framskrivs utifrån de förutsättningar som den hade vid inventeringstillfället, fram till slutavverkningen. Värderaren kan styra skötseln av bestånden under de närmaste 60 åren. Andra generationen har en ideal utveckling vad avser tillväxt och skötsel, enligt systemets mallar och används för att beräkna värdet av alla framtida generationer.

Utbytet i timmer och massaved prissätts enligt prislistor som värderaren angivit i systemet. På ett liknande sätt beräknas kostnader för avverkning och skogsvård. Ransonering enligt skogsvårdslagen eller eget alternativ kan dessutom väljas i programmet. De uppgifter, förutom beståndsdata, som BM behöver för att kunna genomföra värderingar är följande:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| * Värderingsförutsättningar | * Terrängtransportkostnader |
| * Virkespriser | * Länstabel |
| * Huggningskostnader | * Kvalitetstabel |

Avkastningskalkylen baseras på intäkter och kostnader som faller ut i olika tidsperioder. Nettot i varje period belastas med en räntefaktor (diskonteringsprocent) för att erhålla nuvärden. Diskonteringsprocenten anges av värderaren. Nuvärdena för de enskilda bestånden summeras sedan för att ge fastighetens totala avkastningsvärde.