



Södra Västerbottens distrikt
Lars G Lundgren
Volgsjövägen 27, 912 34 Vilhelmina
lars.g.lundgren@skogsstyrelsen.se
Tfn 010-172 15 35

Norsjö Kommun

Värderingsutlåtande

Fastighet/ärende

Objekt: Norsjö Bräntjärnliden 1:10

Belägenhet: Framgår av bilaga 1.

Värdetidpunkt: 2025-09-02

Värderingsändamål

Uppdraget syftar till att bedöma marknadsvärdet.

Beskrivning av uppdraget

Undertecknad har bedömt marknadsvärdet på ovanstående fastighet. Beståndsdata till värderingskalkylen erhöles via en skogsbruksplan upprättad i juli 2025 av Skogsstyrelsen.

Bedömning av **marknadsvärdet** baseras på två ingående metoder, dels en **marknadsanpassad avkastningsmetod** via Lantmäteriets program BM-win och en **ortsprismetod**. Det slutliga värderingsresultatet i form av ett bedömt marknadsvärde utgörs av en samlad avvägning mellan dessa två metodiker.

Kalkylen för den **marknadsanpassade avkastningsmetoden** baseras på Sveaskogs prislista nr 141 inland. För att fånga in premier och tillägg på prislistan har ett generellt påslag på timmer gjorts med 60 kr/m³fub och på massaved med 20 kr/m³fub. Avdrag har gjorts för avverkningskostnader, transportavdrag på massaved samt aktuella och framtida skogsvårdskostnader. Vid diskontering av framtida intäkter och kostnader till nutid har en glidande diskontering 3,8 % till 4,2%, använts.

Skogsbruksvärdet eller avkastningsvärdet d.v.s. värdet av skogsmark med tillhörande virkesförråd har beräknats med beståndsmetoden. I värderingen har all avverkningsbar skog avverkats och ingen hänsyn har tagits till eventuella miljövärden

I en **ortsprismetod** jämförs aktuellt objekt med sålda lantbruksenheter inom ett likvärdigt marknadsområde. Vid urval av genomförda köp bör de viktigaste prispåverkande faktorerna någorlunda stämma överens med värderingsobjektet för att vara jämförbara. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Jämförande analyser kan ske genom nyckeltal som kr/m³sk och/eller kr/ha.

Ett urval av försäljningar av skogsfastigheter har gjorts från Norsjö, Malå och Skellefteå kommun under 2022 till 2025. Årlig värdeökning har beräknats med 4 % fram till 2025-09-01. Materialet omfattar efter sortering och analys totalt 21 objekt. De utvalda fastigheterna har ett medelförråd på 96 m³sk/ha, och en medelbonitet på 3,7 m³sk/ha. Medelvärde för de 21 köpen kan redovisas i nyckeltal som 33 520 kr/ha eller 368 kr/m³sk, med en spridning mellan 220 - 552 kr/m³sk. Underlag för de 21 köpen framgår av bilaga 4.

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i byn Bräntjärnliden ca 6 km söder om Norsjö och består av ett skifte, se bilaga 1 samt skogstillståndet i detalj på bilaga 2. Totalt värderad areal utgör 10,2 hektar.

Virkesförrådet uppgår till 955 m³sk och består av 74 % tallskog, 14 % granskog och 12% lövskog. Volymen per hektar är 121 m³sk och medelboniteten uppgår till 4,3 m³sk per hektar och år.

Värderingsresultat

Genom viktning mellan avkastningsmetoden (431 kr/m³sk) och ortsprismetoden (365 kr/m³sk) erhålls bedömt marknadsvärde. Ortspriset bedöms bättre jämfört med redovisade köp. Följande faktorer påverkar bedömningen:

Värdehöjande

- Terrängtransportavståndet är kortare jämfört med redovisade fastighetsköp
- Virkesförrådet är högre jämfört med redovisade fastighetsköp
- Boniteten är högre jämfört med redovisade fastighetsköp

Marknadsvärdet bedöms därvid till 381 000 kr. Omräknat till kr per kubikmeter blir motsvarande siffra ca 398 kr, uttryckt per produktiv hektar blir värdet 37 500 kr. Värdet av jakträtt och övriga värden (kapitalplacering, rekreation, eventuell tomtavstyckning, vedtag med mera) får anses inrymmas inom marknadsvärdet.

Övrigt kring värderingen, se blankett R02 i bilaga 3.

Kommentarer till värderingsresultatet

Marknadsvärdet visar en bedömning av fastighetens pris vid en försäljning på en fri och öppen marknad. Detta förhållande kan sägas råda om fastigheten utbjudes genom annonsering, till exempel i tidningar och på Internet. Det verkliga marknadsvärdet kan bli högre eller lägre.

Vid frågor angående värderingsresultat mm, hör av er till undertecknad.

Lars G Lundgren

Bilagor:

1. Karta
2. Fastighetens skogstillstånd (R10 och R12A,)
3. Kalkyl upprättad i beståndsmetoden (R02, R11, R50)
4. Sammanställning fastighetsköp