

Värdering av Sunnansjö 30:1 i Ludvika kommun

Resultat

Bedömt marknadsvärde för skogen är **1 140 000 kr**.
Tomter, hus och inägomark är inte med i värderingen

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är ca 28,5 ha enligt inventeringen, enligt lantmäteriet ca 26,5 ha.
Fastigheten är uppdelad på tre skiften. Fastigheten är hårt huggen, så det är mest gallringsskog och ungskog.

Natur- och kulturvärden

Östra delen av skifte två finns det gruvområden registrerade.

Värderingsändamål

Värderingen avser att bedöma ett marknadsvärde för skog, som kan ligga till grund för försäljning/markbyte/överlåtelse mm.

Underlag

Värderingen grundar sig på inventering i fält Mars 2025.

Värderingsmetoder

Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av den s.k. Beståndsmetoden som idag är en standard vid värdering av skog. Aktuella virkespriser från Mellanskog har använts. Aktuella avverknings- och skogsvårdskostnader har använts. Jämförelse är gjord mot en ortsprisanalys.

Marknadsvärde

Marknadsanpassat avkastningsvärde för skogen enligt Beståndsmetoden är 1 196 000 kr, vilket motsvarar 503 kr/m³sk och ca 44 600 kr/ha. Mellanskogs aktuella prislista har använts. Se utskrifter från Beståndsmetoden.

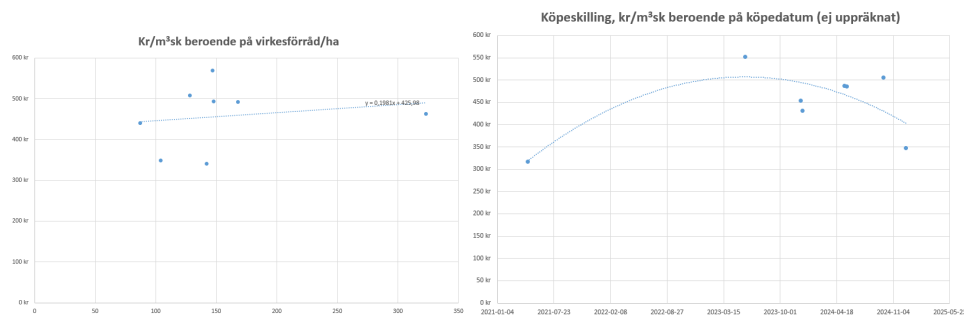
En ortsprisanalys där 8 köp ingår från 2021-2024 ger värdet 457 kr/m³sk och ca 72 148 kr/ha.

Köpen innehåller både yngre skog och äldre skog. Virkesförrådet i medel är lite under det för köpen. Köpen visar ändå trenden på fastighetsmarknaden i Ludvika.

Se diagram nedan.

Trenden är att ortspriserna har sjunkit under 2024. Diagrammet indikerar ett ortspris på ca 400 kr/m³sk i slutet av 2024.

Diagram 2 visar hur köpeskillingen per m³sk är högre för fastigheter med lägre virkesförråd per hektar, dvs har mer yngre skog.



Ortspriserna är ganska jämförbara med aktuell värdering.

Ortspriset för skiftet bedöms till 1 092 500 kr, vilket motsvarar ca 460 kr/m³sk och ca 41 200 kr/ha.

Sammanvägning marknadsvärde

Det marknadsanpassade avkastningsvärdet är högre än vad ortsprisanalysen visar. I en sammanvägning bedöms verkliga värdet ligga någonstans mellan ortsprisanalysen och avkastningsvärdet.

Bedömt marknadsvärde för skogen är 480 kr/m³sk, vilket ger 1 140 000 kr. Det motsvarar ca 43 000 kr/ha produktiv skog.

Totalt marknadsvärde: 1 140 000 kr

Kommentarer till värderingsresultatet

Bedömt marknadsvärde skall visa fastighetens troliga pris vid en försäljning på en fri och öppen marknad. Detta förhållande kan sägas råda om fastigheten utbjuds genom annonsering vid ett flertal tillfällen t.ex. i tidningar och på Internet. Det verkliga priset vid en försäljning kan bli lägre eller högre än det bedömda.

För eventuella spekulanter eller köpare som får tillgång till de skogliga uppgifterna är det viktigt att informera dessa om att **själv förvissa sig** om riktigheten i uppgifterna. Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet.

Jaktvärden och övriga värden utöver skogsbruksvärdet ingår i värdebedömningen. Andel i eventuella gemensamhetsanläggning och samfälligheter är inte medtagna i denna värdering.

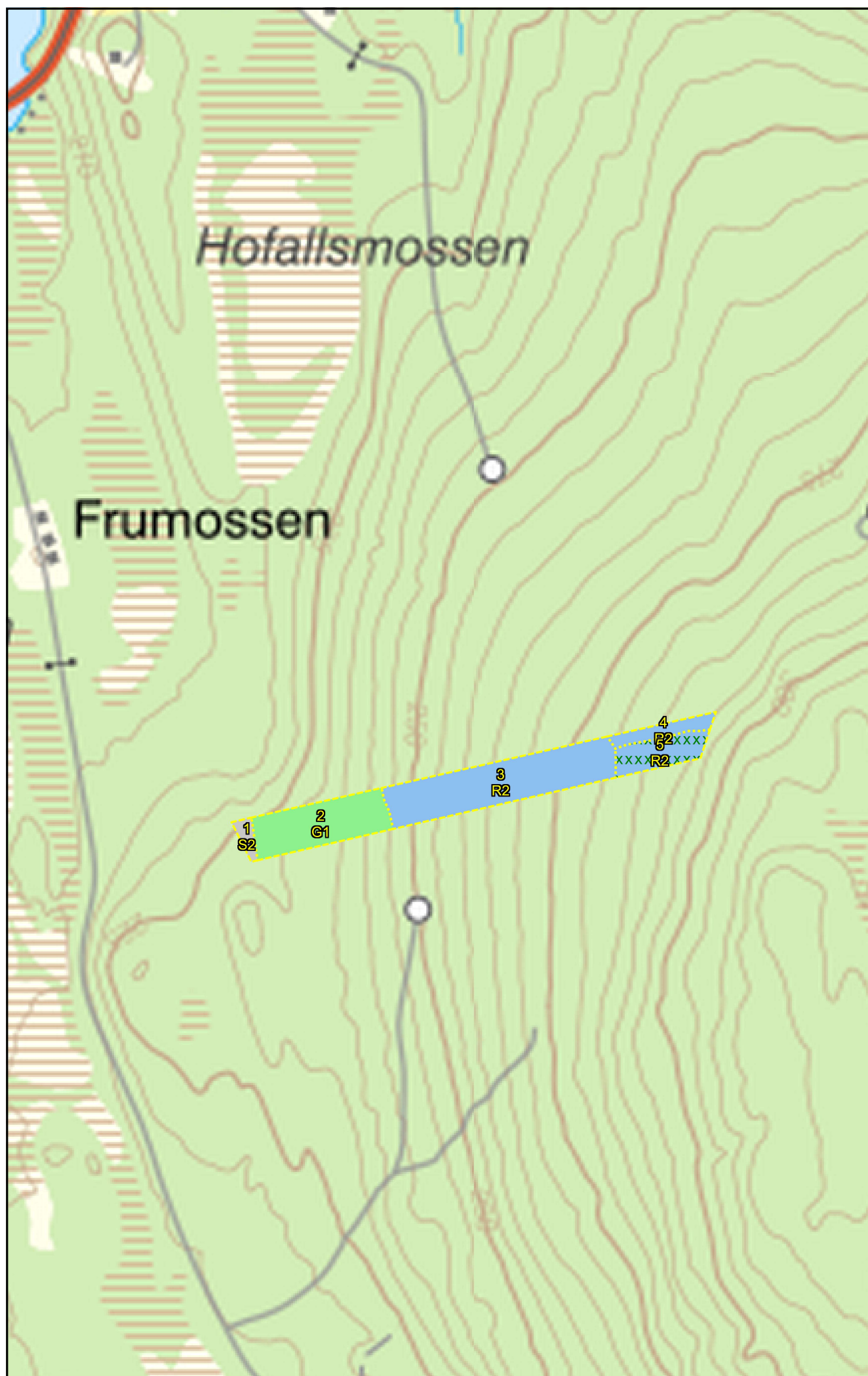
Mikael Johansson

Bilagor:

Kartor

Resultatutskrifter Beståndsmetoden

Ortsprisstatistik







Församling:

Kommun: Ludvika

Län: Dalarnas län

Värderare: Mikael Johansson

Fältarbete: Mars025

Värderingstidpunkt: 2025-03-24

ÄGOSLAG		SKOGSEGENSKAPER			Invent.tidp.		År 7	
		(exkl. hänsynsmark)			m3sk	%	m3sk	%
Produktiv skogsmark	26.8 ha	Tall	1053	45	1130	51		
Hänsynsmark	0.0 ha	Gran	717	30	483	22		
Skogsimpediment	0.4 ha	Löv	50	2	0	0		
Åkermark	0.0 ha	Björk	555	23	595	27		
Betesmark	0.4 ha	Contorta	0	0	0	0		
Övrig mark	0.9 ha	Ek	0	0	0	0		
Vatten	0.0 ha	Bok	0	0	0	0		
Totalareal	28.5 ha	Virkesförråd totalt	2375		2208			
		Virkesförråd per ha	89		82			
		Medelbonitet, m3sk/ha, år:	6.4					
		Löpande tillv, m3sk/ha, år:	4.3					

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	0.0	14.2	2.0	1.0	7.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	1.1
Areal, %	0	53	7	4	26	4	0	0	0	0	0	2	4
Förråd, m3sk	0	31	39	150	1393	200	0	166	0	0	0	140	256

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	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	1037	42	615	1148	48	615	0	0	0	621
1 - 3	1100	50	615	1163	42	615	0	0	550	574
4 - 10	980	38	551	1047	29	551	0	0	0	488
11 - 20	953	41	551	1015	29	551	0	0	0	487
21 - 30	964	45	551	961	23	551	0	0	0	511

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	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	630	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	567	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	567	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	567	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 / m3f
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	96	206	12	153	0
1 - 3	136	0	12	148	0
4 - 10	0	188	12	200	0
11 - 20	89	171	12	146	0
21 - 30	0	182	12	194	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	4000	0	0	63
1 - 3	11000	0	4000	0	0	4
4 - 10	0	0	4000	0	0	0
11 - 20	11000	0	4000	0	0	8
21 - 30	0	0	4000	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Fast diskontering: 4,00%

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3f						
0	572	0	284643	0	8000	0	276643	276643
1 - 3	181	0	83626	0	33600	804	49222	45508
4 - 10	116	0	38325	0	40800	1876	-4351	-3313
11 - 20	854	0	317783	0	17587	2680	297516	165217
21 - 30	750	0	263461	0	4400	2680	256381	96186
31 - 40	1282	0	473565	0	10170	2680	460715	116765
41 +	--	--	--	--	--	--	--	498780

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	1 195 786 kr
AVRUNDAT VÄRDE	1 195 000 kr
Medelvärde per ha	44 618 kr
Medelvärde per m3sk	503 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	1 195 786 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr

Summa avrundat värde 1 196 000 kr

Ort & Datum

Värderare

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0001 RES NR: 0

Avdelning		Ordn tal	Areal ha	Andel	Ägoslag /Målkod	Hkl	SI	Ålder	Volym /ha	tot	Trädslag		Dgv
Nr	Res nr										Kod	Andel	
0001	0	0	0,20		SkogPG	S2	G26	120	300	60	T G B	5 90 5	30 26 20
0002	0	0	2,40		SkogPG	G1	T26	40	250	600	T G B	40 30 30	18 18 13
0003	0	0	4,00		SkogPG	R2	G26	10			T G B	2 70 28	
0004	0	0	0,60		SkogPG	R2	G26	20			G B	80 20	
0005	0	1	1,10		SkogPG	R2	G26	15			G	100	
0005	0	2	1,10		SkogPG	R2	G26	70	150	165	T G L	1 69 30	36 22 23

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0002 RES NR: 0

Avdelning		Ordn tal	Areal ha	Andel	Ägoslag /Målkod	Hkl	SI	Ålder	Volym /ha	Volym tot	Trädslag		Dgv
Nr	Res nr										Kod	Andel	
0006	0	0	1,00		SkogPG	G1	T24	50	200	200	T G B	90 5 5	21 15 16
0007	0	0	1,00		SkogPG	G1	T24	35	140	140	T	100	18
0008	0	0	3,60		SkogPG	R2	T22	8			T G B	85 10 5	
0009	0	0	0,10		Övr ma								
0010	0	0	0,30		SkogPG	R2	T24	15			T G	70 30	
0011	0	0	1,00		SkogPG	G1	G26	30	150	150	G B	60 40	12 15
0012	0	0	0,60		SkogNO	S3	T20	150	240	144	T G B	50 40 10	34 24 23
0013	0	0	0,50		SkogPG	S2	G24	110	280	140	G	100	28
0014	0	0	2,50		SkogPG	G1	T24	35	160	400	T G B	90 5 5	20 14 16
0015	0	0	0,20		SkogPG	R1	T24	5			T G B	70 15 15	
0016	0	0	0,40		Myr								
0017	0	0	0,30		SkogNO	S3	T18	150	170	51	T G B	90 5 5	28 16 18

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0003 RES NR: 0

Avdelning		Ordn tal	Areal ha	Andel	Ägoslag /Målkod	Hkl	SI	Ålder	Volym /ha	tot	Trädslag		Dgv
Nr	Res nr										Kod	Andel	
0018	0	0	1,00		SkogPG	R1	G26	4			T G B	10 10 80	
0019	0	0	0,80		Övr ma								
0020	0	0	5,40		SkogPG	R1	T24	4			T G B	55 10 35	
0021	0	0	0,40		Bete								
0022	0	0	1,10		SkogPG	S1	B24	40	230	253	B	100	22

Datum: 2025-03-24
Körningsnr: 20-5-0292/00

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Sunnansjö 30:1	Värderare : Mikael Johansson
Församling :	
Kommun : Ludvika	Kartunderlag :
Län : W	Fältarbete : Mars025
Länsdel : Ö	Värderingstidpunkt : 2025-03-24
Totalareal : 28,50	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : W 30125	
Huggningskostnadstabell : W Ö0122	
Terrängtransportkostnadstabell : W Ö0122	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 4000 kr/ha
Kulturstyrkostnad : 11000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturstyrkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 10 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 0 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 0 kr/m3fub	Tallmassa : -25 kr/m3fub
Grantimmer : 0 kr/m3fub	Granmassa : -25 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 0 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 0 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 : X H0115	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 20	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Fast	Diskonteringsprocent : 4,00 %
----------------------------	-------------------------------

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	100	100	90	90
Grantimmer	100	100	90	90
Lövtimmer	100	100	90	90
Björktimmer	100	100	100	100
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	100	100	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	100	100	90	90
Granmassa	100	100	90	90
Lövmassa	100	100	90	90
Björkmassa	100	100	90	90
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 marknadsmässiga, 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 personatorstöd 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 prislister 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 | * Länstabell |
| * Huggningskostnader | * Kvalitetstabell |

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.

Ortspriser Ludvika

Kommun	Fastighet	Köpedat	Prod, areal	M3/ha	Uppräknat värde: kr/m3sk	Uppräknat värde: kr/ha
Ludvika	Rävvåla	2021-04-21	45	142	341 kr	48 296 kr
Ludvika	Rifallet	2023-05-30	72	147	570 kr	83 928 kr
Ludvika	Saxhyttan	2023-12-12	40,9	323	464 kr	149 789 kr
Ludvika	Sunnansjö	2023-12-19	33,4	87	440 kr	38 199 kr
Ludvika	Sunnansjö	2024-05-23	40,4	168	492 kr	82 668 kr
Ludvika	Saxhyttan	2024-05-15	16,6	148	493 kr	73 193 kr
Ludvika	Saxhyttan	2024-09-30	141	128	508 kr	64 863 kr
Ludvika	Säfsen	2024-12-19	9,8	104	348 kr	36 248 kr
Medel:				156	457 kr	72 148 kr