

Dalarnas distrikt  
Johan Tidigs  
Övermo Millavägen 20, 793 35 Leksand  
[joan.tidigs@skogsstyrelsen.se](mailto:joan.tidigs@skogsstyrelsen.se)  
Telefonnr: 0247- 79 20 85

Ulf Göras  
Norra Pitholmsvägen 101  
941 46 Piteå

### Fastigheter som värderats

Rättvik Östbjörka 17:17 och Rättvik Glistjärna 1:29.

Det bebyggda skiftet på Östbjörka 17:17 (skifte 2) är inte med i denna värdering

### Värderingsändamål

Uppdraget avser att **bedöma** ett marknadsvärde för skog och skogsmark 2024.

### Värderingsresultat

Marknadsvärdet för fastigheterna bedöms till 194 000 kr.

Detta motsvarar 38 000 kr/ha.

### Beskrivning

Östbjörka 17:17 består av två skiften om 1,85 ha.

Glistjärna 1:29 består av ett skifte om 3,5 ha, varav ca 0,1 ha är väg.

Fältinventering utfördes av Johan Tidigs.

Fastigheterna har ett bra läge nära bilväg och utgörs av ungskog och gallringsskog på bördig mark.

### Värderingsmetod, noggrannhet m.m.

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 och sammanvägning är gjord mot ortspriser.

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. Eventuella fel på bifogade uppgifter kan normalt inte ligga till grund för skadeståndsanspråk mot säljare eller mot Skogsstyrelsen som samlat in uppgifterna.

### Marknadsvärde

Marknadsanpassat avkastningsvärde enligt Beståndsmetoden är 175 000kr, vilket motsvarar 563 kr/m<sup>3</sup>sk och ca 34 700 kr/ha. Beståndsmetoden tar stor hänsyn till t ex bördighet. En stor andel yngre skog ger höga värden per m<sup>3</sup>sk. I detta fall innebär det ett högt värde per kubikmeter. Värdet per ha bedöms vara rimligt.

Ortsprisstatistik från ett stort antal köp av skogsdominerade fastigheter i Leksands och Rättviks kommuner har samlats in under de senaste åren. Köp med stor andel äldre skog har sorterats bort. För att bli jämförbara har nyckeltalen (värde/ha och

värde/volyml) uppräknats till och med halvårsskiftet 2024 med 4 procent ränta. Medelvärde för de 27 köpen blir ca 59 900 kr/ha eller 424 kr/m<sup>3</sup>sk.

### Sammanvägning

Ortspriset på marknaden tenderar att dras mot mitten och medelvärden för köp. I detta fall bedöms värdet ligga nånstans mellan avkastningsmetoden och ortsprisstatistiken. Fastigheterna som ingår i den här värderingen är väldigt små och utgörs av mycket ungskogar, varför en jämförelse med objekten som ingår i ortsprisanalysen blir svår att göra. I jämförelsen värde/volyml (kr/m<sup>3</sup>sk) ligger framräknat avkastningsvärde enligt Beståndsmetoden högt mot ortspriserna medan kr/ha ligger betydligt under ortsprisstatistiken. En sammanvägning görs med kr/ha som grund. I detta fall bedöms avkastningsvärdet väga tyngre än ortsprisstatistiken. Värdet i kr/ha hamnar på 38 000 kr/ha. Bedömningen är att ett hektarpris på ca 38 000 kr är rimligt. Detta motsvarar 624 kr/m<sup>3</sup>sk.

Bedömt marknadsvärde är **194 000 kr**.

### Kommentarer till värderingsresultatet

Marknadsvärdet utgörs oftast av flera komponenter varav ett är ett beräknat avkastningsvärde. Avkastningsvärdet beror bl.a. på skogstillståndet, rådande och framtida virkespriser samt den ränta som använts för att beräkna nuvärdet av framtida avkastning. Föreligger markant brist på avverkningsmogen skog inom den närmaste tioårsperioden blir detta värde synnerligen spekulativt. En annan komponent är de icke monetära värdena som t.ex. att skogen kanske kan upplevas som vacker, ligger vid vatten eller jakten är bra. Närhet till tätort är en annan stark prishöjande faktor. Bedömt marknadsvärdet 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.

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

Johan Tidögs

#### *Bilagor:*

1. Karta
2. Skogsbeskrivning (R10B)
3. Värdeberäkning (blankett R02)
4. Värderingsförutsättningar (R11)
5. Sammanställning över fastigheten (R12A)
6. Ortsprisanalys

# SKOGSKARTA

Plan  
Församling  
Kommun  
Län  
Planen avser  
Planläggare  
Utskriftsdatum

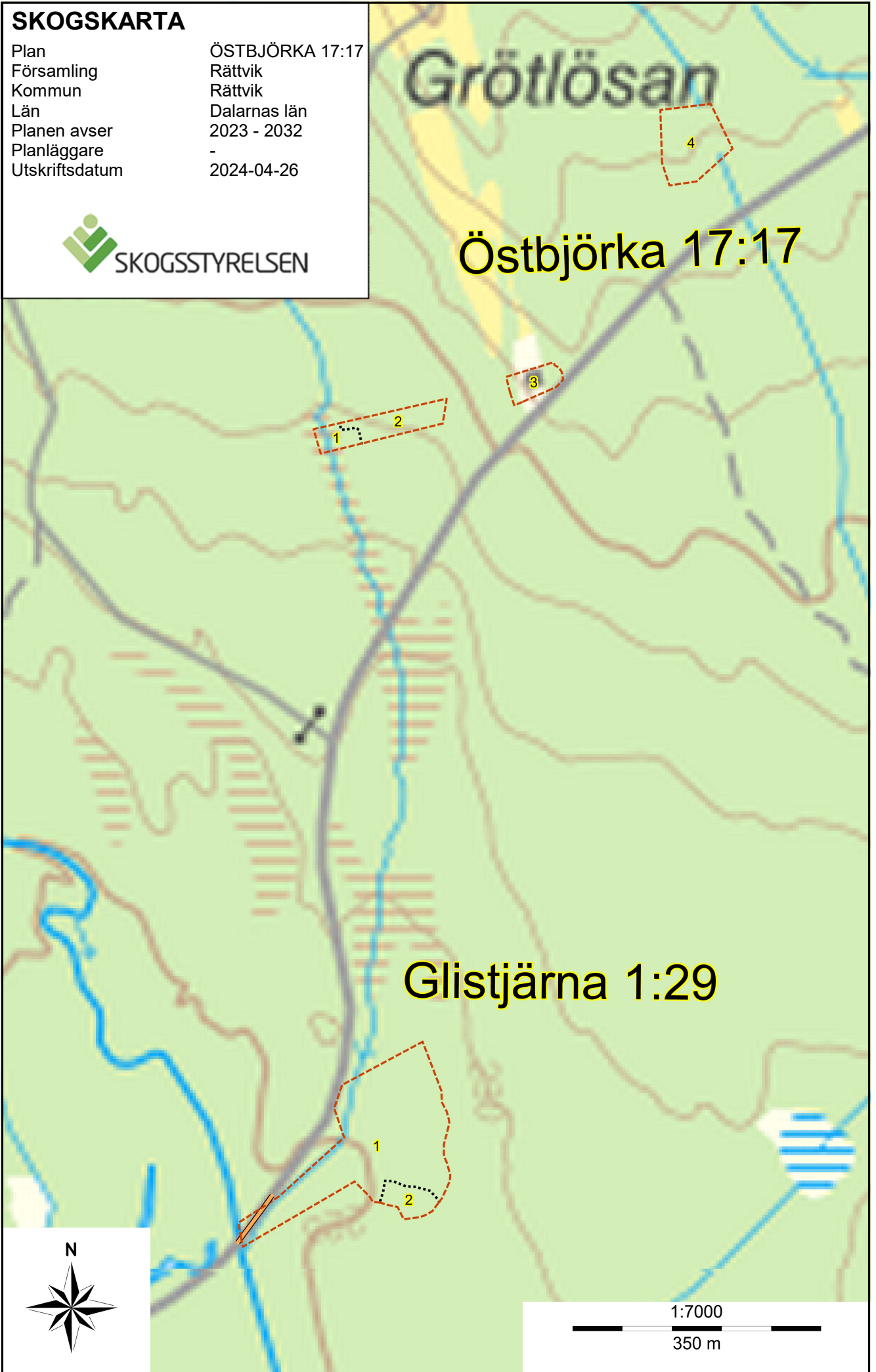
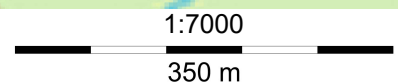
ÖSTBJÖRKA 17:17  
Rättvik  
Rättvik  
Dalarnas län  
2023 - 2032  
-  
2024-04-26



# Grötlösan

## Östbjörka 17:17

## Glistjärna 1:29



KARTA NR: 000 SKIFTE: 0001 RES NR: 0

Avdelning													
Nr	Res nr	Ordn tal	Areal ha	Andel	Ägoslag /Målkod	Hkl	SI	Ålder	Volym /ha	tot	Trädslag Kod	Andel	Dgv
0001	0	1	3,20		SkogPG	R1	G24	3			T G B	10 80 10	
0001	0	2	3,20		SkogPG	R1	G24	45	15	48	B	100	20
0002	0	0	0,30		SkogPG	R2	G24	20	70	21	G B	95 5	
0003	0	0	0,10		Anlägg								

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0003 RES NR: 0

Avdelning													
Nr	Res nr	Ordn tal	Areal ha	Andel	Ägoslag /Målkod	Hkl	SI	Ålder	Volym /ha	tot	Trädslag Kod	Andel	Dgv
0001	0	0	0,20		SkogNO	S3	T18	90	180	36	T G B	60 30 10	23 21 20
0002	0	0	0,45		SkogPG	R2	T22	20			T G B	40 30 30	
0003	0	0	0,30		Övr ma								
0004	0	0	0,90		SkogPG	G1	G24	55	215	194	T G B	35 35 30	31 20 27

Församling: Rättvik  
Kommun: Rättvik  
Län: Dalarnas län

Värderare: Johan Tidigs  
Fältarbete:  
Värderingstidpunkt: 2024-04-26

### ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	5.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.4 ha
Vatten	0.0 ha
<b>Totalareal</b>	<b>5.5 ha</b>

### SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	94	30	120	35
Gran	103	33	135	40
Löv	0	0	0	0
Björk	114	37	85	25
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt	311	340
Virkesförråd per ha	62	67

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.3  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.2

### 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	3.2	0.8	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	63	15	0	0	0	18	0	0	4	0	0	0
Förråd, m3sk	0	1	31	0	0	48	194	0	0	37	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	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	754	74	397	741	58	402	0	0	0	458

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3s
	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	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	530	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	668	15	450	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	0	0	0	0	0
1 - 3	149	0	13	162	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0
21 - 30	94	235	13	116	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	4400	0	0	0
1 - 3	0	0	3300	0	0	2
4 - 10	0	0	4400	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0
21 - 30	11550	0	0	0	0	13

**VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,00% Diskonteringsprocent 2: 3,50% Åldersjustering: 100**

PERIOD	AVVERKNING		ROTTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3f						
0	0	0	0	0	1320	0	-1320	-1320
1 - 3	56	0	16486	0	1485	606	14395	13427
4 - 10	0	0	0	0	14080	1414	-15494	-12567
11 - 20	0	0	0	0	0	2020	-2020	-1236
21 - 30	462	0	166526	0	11975	2020	152531	66192
31 - 40	155	0	26993	0	4840	2020	20133	7023
41 +	--	--	--	--	--	--	--	103554

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	175 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	34 667 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	563 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr		

**VÄRDESAMMANSTÄLLNING**

Skog	175 073 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
<b>Summa avrundat värde</b>	<b>175 000 kr</b>

.....  
 Ort & Datum

.....  
 Värderare

Datum: 2024-04-29  
Körningsnr: 20-3-0017/23

## VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## INFORMATION

FASTIGHET : Östbjörka 17:17 Glistjärna1:29	Värderare : Johan Tidigs
Församling : Rättvik	Kartunderlag :
Kommun : Rättvik	Fältarbete :
Län : W	Värderingstidpunkt : 2024-04-26
Länsdel : Ö	
Totalareal : 5,45	

## BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : W Ö0124	
Huggningskostnadstabell : W Ö0122	
Terrängtransportkostnadstabell : W Ö0122	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 4000 kr/ha
Kulturkostnad : 10500 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 40 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 0 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

## PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 20 kr/m3fub	Tallmassa : -28 kr/m3fub
Grantimmer : 20 kr/m3fub	Granmassa : -23 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/m3s

## AVVERKNING

Kvalitetstabell : W Ö0123	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal år +/- ) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv ( justering antal år +/- ) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal % ) : 20	Grotuttag? : Nej
Ädellöv ( justering antal % ) : 0	Naturprocent : 3

## DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 3,00 %
	2 : 3,50 %
	Åldersjustering: 100

## KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
<b>BRUTTOPRISER</b>				
Talltimmer	100	100	85	85
Grantimmer	100	100	85	85
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	85	85
Granmassa	100	100	85	85
Lövmassa	100	100	100	100
Björkmassa	100	100	85	85
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
<b>KOSTNADER</b>				
Samtliga	110	110	110	110



Län: Dalarnas län  
Församling: Rättvik

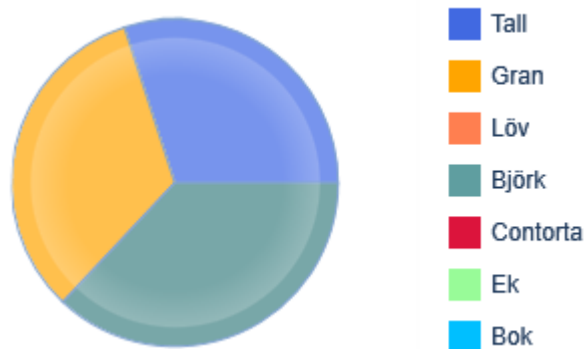
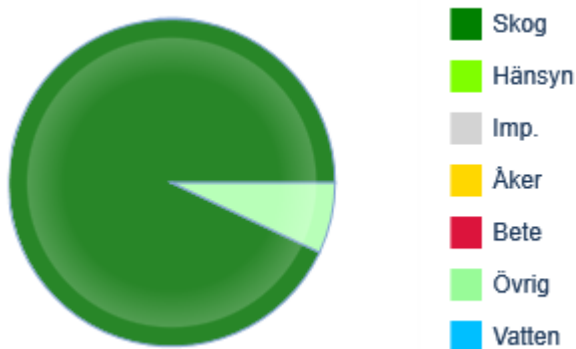
Kommun: Rättvik  
Fältarbete:

### Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	5,1	93
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,4	7
Vatten	0,0	0
<b>Total areal</b>	<b>5,5</b>	

### Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	94	30
Gran	103	33
Löv	0	0
Björk	114	37
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
<b>Totalt förråd</b>	<b>311</b>	
<b>Förråd per ha</b>	<b>62</b>	



### Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	6,3 m3sk per ha
Tillväxt per år:	3,2 m3sk
Ideal prod.förmåga:	31,6 m3sk

### Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	56 m3sk
Gallring	0 m3sk
<b>Totalt</b>	<b>56 m3sk</b>

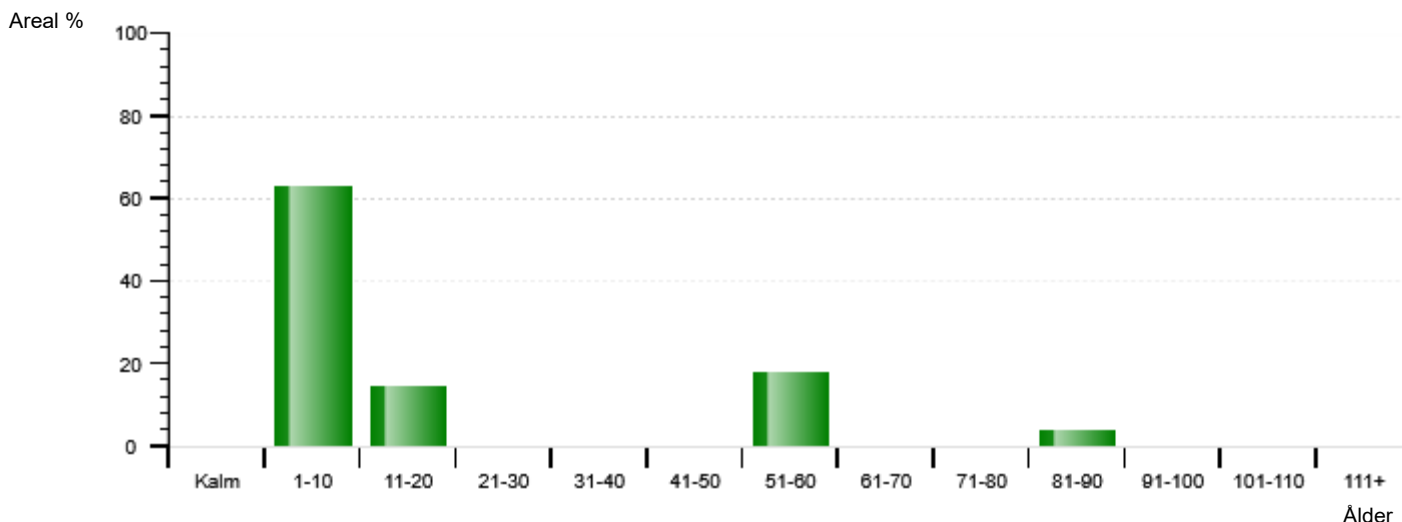
### Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	180 m
Gallring:	211 m
Medel:	205 m

### Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	56 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	300 m

### Ålderklassfördelning



Ortsprisanalys Rättvik- Leksand 2021-2024					Uppräkning:	
					4,0%	(Per år)
					2024-06-30	(ÅÅÅÅ-MM-DD)
Kommun	Köpedat	Prod, areal	Virkesförråd	M3/ha	Uppräknat värde: kr/m3	Uppräknat värde: kr/ha
Rättvik	2021-06-18	30	4990	166	383 kr	63 825 kr
Leksand	2021-09-06	12,6	2115	168	497 kr	83 362 kr
Leksand	2021-09-10	40,7	6303	155	323 kr	49 918 kr
Leksand	2021-09-28	12,9	2115	164	490 kr	80 408 kr
Leksand	2021-10-22	20,8	4494	216	432 kr	93 385 kr
Leksand	2022-04-11	16,3	3114	191	316 kr	60 437 kr
Leksand	2022-04-12	16,3	3114	191	316 kr	60 431 kr
Leksand	2022-07-08	59,8	7066	118	469 kr	55 460 kr
Leksand	2022-08-02	41	6303	154	338 kr	52 052 kr
Leksand	2022-10-05	16,5	1240	75	426 kr	32 049 kr
Rättvik	2022-10-10	15,4	2647	172	414 kr	71 209 kr
Leksand	2023-03-30	13,7	2219	162	271 kr	43 903 kr
Leksand	2023-05-11	33,3	3937	118	480 kr	56 705 kr
Leksand	2023-05-13	31,1	6795	218	296 kr	64 535 kr
Leksand	2023-07-14	27,9	1528	55	386 kr	21 170 kr
Leksand	2023-08-07	28,9	3315	115	474 kr	54 444 kr
Rättvik	2023-09-08	30,6	4781	156	346 kr	53 978 kr
Leksand	2023-09-15	11	2020	184	450 kr	82 523 kr
Rättvik	2023-10-17	11,4	1646	144	394 kr	56 807 kr
Rättvik	2023-11-28	6,4	1028	161	410 kr	65 879 kr
Rättvik	2023-12-01	22,4	3259	145	526 kr	76 499 kr
Leksand	2023-12-18	14,1	2185	155	491 kr	76 042 kr
Leksand	2023-12-21	16,9	996	59	743 kr	43 791 kr
Leksand	2024-01-17	16,6	1730	104	486 kr	50 589 kr
Leksand	2024-02-07	14,8	961	65	528 kr	34 314 kr
Leksand	2024-03-11	15,9	3352	211	415 kr	87 511 kr
Leksand	2024-03-18	36,6	4959	135	347 kr	46 967 kr
27 st		22,7		147	424 kr	59 933 kr