

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 fövallas 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 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 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.