

PM

ANDERS BOGGHED

Anvisningar och tabellverk för beräkning av graderingsvärde i skogsmark

Allmänt

Graderingsvärdering kan behöva tas fram vid fastighetsbildningsåtgärder för att dimensionera fastigheter tex vid markbyten och klyvningar.

Enligt 5 kap 9 § fastighetsbildningslagen skall område som är avsett för skogsbruk värderas som om det är bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten. I princip kommer graderingsvärdet beräkningsmässigt att avse mark med normalskogsbestånd.

Utdrag ur fastighetsbildningslagen 5 kap 9 §:

9 § I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det.

Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfällid mark. Lag (1971:917).

Gradtalen för skog påverkas ej av det aktuella skogstillståndet utan återspeglas av ett genomsnittligt värde under en omloppstid för bestånden i respektive godhetsklass.

Uppdaterat tabellverk

Normalskogsvärden har räknats fram med hjälp av underlagsmaterialet till 2018 års Skogsnorm. Normalskogsvärdet per ha beräknas såsom summan av värdena på 1 ha med 0-årig skog, 1 ha med 1-årig skog o.s.v. upp till 1 ha med omloppstidens slutår. Denna summa divideras med totala antalet hektar ur de olika åldersklasserna så att man får ett hektarvärde. Tabellerna är upprättade med basen 10 kr per m³sk för 30 cm trädet, d.v.s. metodiken

är densamma som för Skogsnormen. Omloppstiderna har valts för att ge maximalt nuvärde i de flesta fall. I något enstaka fall har skogsvårdslagens lägsta förnygringsålder varit styrande.

Skogsvårdskostnaderna i tabellverket är beaktade på så sätt att omloppstiden är förlängd med 10 års väntetid på förnygring. Detta leder till relativt måttliga kostnader eftersom kostnadsnivån är relaterad till markens produktionsförmåga, vilket är en fördel då inga negativa markvärden kan uppstå. Allmänna omkostnader för förvaltning av fastigheten/skogsmarken ingår inte. Eventuella skillnader i terrängtransportkostnader (skotningskostnader p.g.a. olika avstånd till närmaste väg) och vägtransportkostnader beaktas inte heller utan det går att ta hänsyn till dessa faktorer genom att justera den s.k. ingångsfaktorn P30¹-priset med olika belopp för respektive bestånd. Om klyvningslotterna skiljer sig markant åt vad gäller nivån på drivningskostnaderna (huggning och terrängtransport) i medeltal så bör detta beaktas i P30-priset.

Tabellverket ger värden i absoluta tal, kr/ha, och om tabellvärdena räknas om med aktuella P30-priser så hamnar man på dagens nivå. Då basen är 10 kr per m³sk för 30 cm trädet så innebär omräkningen att aktuella P30-priser skall divideras med 10 innan användning.

Tabellen är vidare upprättad i olika prisrelationer vilket motsvarar värdeförhållandet mellan ett 20 och ett 30 centimeters träd. Värderelationen skall avspegla en priskurva. Notera också att Lantmäteriets tabellverk inkluderar flera P30-priser, vilka skiljer sig åt beroende på region och bonitet. Lantmäteriet ger årligen ut rekommenderade P30-priser, vilka går att hitta på länk "<http://www.lantmateriet.se/skogsnorm>".

Vid markbyten som bara innefattar skogsmark är resultatet kr/ha multiplicerat med arealen för respektive bestånd direkt tillämpligt vid en jämförelse av de olika lotterna. Vid markbyten som innefattar flera olika ägoslag såsom åker- och betesmark är det viktigt att stämma av så att värdenivåerna för respektive ägoslag är rimligt.

Graderingsvärden för åker och betesmark går att erhålla via avkastningskalkyler där lämpliga växtföljder används vilka sedan evighetskapitaliseras med en ränta liknande den i skogsnormen (3,0%).

¹ P30-pris är priset på ett typträd om 30 cm i diameter. Typträdet skiljer sig åt vid olika boniteter och regioner då trädformen (formtalet) påverkas vilket ger olika fördelning i timmer och massavedsutbyte. Hög bonitet ger längre träd vilket gör att timmerutbytet stiger vid samma diameter. P30-priset jämförs sedan med värdet på ett 20 cm typträd (P20) för att erhålla en prisrelation, vilken också ingår som ingångsfaktor i tabellverket.

Beräkning

Välj rätt tillväxtområde/tabell utifrån den indelning som finns angiven i 2018 års skogsnorm. Det finns fem olika områden varav område fyra är uppdelat på två prisområden (olika P30-priser).

Om ståndortsindex för beståndet inte är angivet för trädslagen tall eller gran så krävs omvandling till dessa. I dokument "Produktionsförmåga vid olika ståndortsindex och konvertering av ståndortsindex mellan trädslag" finns beskrivning och formler hur detta kan utföras, se länk: "

http://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-fastighet/vardering/intrang-i-skogsmark/produktionsformaga_och_konvertering_av_standortsindex.pdf"

Vikta fram ett P30-pris samt en prisrelation för respektive bestånd utifrån normal trädslagsblandning för området. Prisrelationen kan vara olika för de ingående trädslagen vilket kan kräva en interpolering mellan angivna värden. Dividera aktuellt P30-pris med 10 eftersom tabellen är upprättad med basen 10 kr/m³sk. Multiplicera sedan med avläst tabellvärde för beståndet utifrån matchande ståndortsindex och prisrelation.

Multiplicera slutligen erhållet värde kr/ha med arealen för beståndet för att erhålla totalvärdet.

Omr 1 enligt 2018-års Skogsnorms indelning.

P30	(senast rekommenderade P30-priser för Skogsnormen)								
	Tall			Gran			Löv		
	Bon	Prisrel	Kr/m3sk	Bon	Prisrel	Kr/m3sk	Bon	Prisrel	Kr/m3sk
	2+	1:06	224	2+	1:07	186	2+	1:08	143
	3,5	1:07	236	3,5	1:08	192	4	1:08	149
	5	1:07	253	5	1:07	217	5+	1:08	153
	6+	1:06	274	6+	1:07	233			

Viktat P30 värde används (normal trädslagsblandning för området) för att sedan multipliceras med värdena i nedanstående tabeller. Dividera P30 priset med 10 eftersom basen är 10 kr/m3sk

Andra ståndortsindex (SI) än gran och tall måste först omföras till gran och tall. Lantmäteriet har en hjälptabell för detta.

Normalskogsvärden i kr/ha vid typträdspris (P30) 10 kr/m3sk

SI	Bon (ca)	Prisrelation			
		1:08	1:07	1:06	1:05
T10	1,2	322	286	251	216
T12	1,9	502	447	392	337
T14	2,5	746	666	586	507
T16	3,1	823	733	643	553
T18	3,8	1038	943	849	755
T20	4,2	1104	1123	1025	927
T22	4,8	1248	1247	1133	1018
T24	5,0	1414	1270	1290	1165
T26	5,7	1604	1448	1472	1338
T28	6,0	1659	1520	1535	1393
T30	7,6	2182	2001	2036	1889
G10	1,8	501	453	406	358
G12	2,5	761	678	594	511
G14	3,0	831	753	675	597
G16	3,3	894	800	706	613
G18	3,8	1040	939	838	737
G20	4,4	1279	1176	1073	970
G22	5,2	1387	1254	1121	1173
G24	5,5	1566	1420	1460	1338
G26	6,2	1863	1687	1511	1557
G28	6,4	1897	1758	1619	1746
G30	8,3	2388	2203	2018	2176
G32	9,4	2817	2663	2508	2354

Omloppstider i år vid uträkning av normalskogsvärden kr/ha

SI	Prisrelation			
	1:08	1:07	1:06	1:05
T10	115	115	115	115
T12	105	105	105	105
T14	105	105	105	105
T16	95	95	95	95
T18	95	95	95	95
T20	85	95	95	95
T22	85	95	95	95
T24	85	85	95	95
T26	85	85	95	95
T28	85	85	95	95
T30	85	85	95	95
G10	115	115	115	115
G12	105	105	105	105
G14	105	105	105	105
G16	95	95	95	95
G18	95	95	95	95
G20	95	95	95	95
G22	85	85	85	95
G24	85	85	85	95
G26	85	85	85	95
G28	85	85	85	95
G30	85	85	85	95
G32	85	85	85	85

Exempel:

T22	
Tall	70%
Gran	30%
Viktat P30	242,2

Normalskogsvärde: 30202 kr

(avläs tabellvärde för T22 i detta fall för relation 1:07 och multiplicera med viktat P30-värde)

Boniteten är faktiskt produktionutfall under en omloppstid (med varierande längd beroende på SI) i Beståndsmetoden.

Omr 2 enligt 2018-års Skogsnorms indelning.

P30		(senast rekommenderade P30-priser för Skogsnormen)						Löv		
Tall	Gran			Löv			Bon	Prisrel	Kr/m3sk	
	Bon	Prisrel	Kr/m3sk	Bon	Prisrel	Kr/m3sk				
	2+	1:05	230	2+	1:06	200	2+	1:08	143	
	3,5	1:06	244	3,5	1:08	223	4	1:08	149	
	5	1:06	264	5	1:07	242	5+	1:08	153	
	6+	1:06	287	6+	1:06	265				

Viktat P30 värde används (normal trädslagsblandning för området) för att sedan multipliceras med värdena i nedanstående tabeller. Dividera P30 priset med 10 eftersom basen är 10 kr/m3sk

Andra ståndortsindex (SI) än gran och tall måste först omföras till gran och tall. Lantmäteriet har en hjälptabell för detta.

Normalskogsvärden i kr/ha vid typträdspris (P30) 10 kr/m3sk

SI	Bon (ca)	Prisrelation			
		1:08	1:07	1:06	1:05
T10	1,4	404	359	316	271
T12	2,1	586	522	457	393
T14	2,7	759	685	613	539
T16	3,1	845	749	651	554
T18	3,7	1033	933	833	732
T20	4,5	1208	1086	964	1004
T22	4,8	1351	1218	1085	1131
T24	5,4	1589	1373	1432	1311
T26	6,0	1734	1582	1624	1497
T28	6,3	1810	1648	1693	1558
T30	8,1	2323	2139	2241	2108
G10	2,5	700	632	564	496
G12	3,2	903	818	734	648
G14	3,7	1072	986	901	815
G16	4,0	1147	1038	928	819
G18	4,9	1428	1324	1220	1116
G20	5,7	1726	1630	1534	1437
G22	6,2	1846	1717	1589	1708
G24	6,9	2073	1939	1805	1936
G26	7,2	2173	2033	1892	2112
G28	8,0	2460	2330	2200	2404
G30	10,3	3164	3028	2893	3207
G32	11,6	3695	3600	3505	3410

Omloppstider i år vid uträkning av normalskogsvärden kr/h:

SI	Prisrelation			
	1:08	1:07	1:06	1:05
T10	115	115	115	115
T12	105	105	105	105
T14	105	105	105	105
T16	95	95	95	95
T18	95	95	95	95
T20	85	85	85	95
T22	85	85	85	95
T24	85	85	95	95
T26	85	85	95	95
T28	85	85	95	95
T30	85	85	95	95
G10	115	115	115	115
G12	105	105	105	105
G14	105	105	105	105
G16	95	95	95	95
G18	95	95	95	95
G20	95	95	95	95
G22	85	85	85	95
G24	85	85	85	95
G26	85	85	85	95
G28	85	85	85	95
G30	85	85	85	95
G32	85	85	85	85

Exempel:

T22	
Tall	70%
Gran	30%
Viktat P30	257,4

Normalskogsvärde: 31364 kr

(avläs tabellvärde för T22 i detta fall för relation 1:07 och multiplicera med viktat P30-värde)

Boniteten är faktiskt produktionutfall under en omloppstid (med varierande längd beroende på SI) i Beståndsmetoden.

Omr 3 enligt 2018-års Skogsnorms indelning.

P30	(senast rekommenderade P30-priser för Skogsnormen)								
	Tall			Gran			Löv		
	Bon	Prisrel	Kr/m3sk	Bon	Prisrel	Kr/m3sk	Bon	Prisrel	Kr/m3sk
	2+	1:05	240	2+	1:06	208	2+	1:07	153
	3,5	1:05	255	3,5	1:07	229	4	1:08	159
	5	1:05	277	5	1:06	247	5+	1:08	163
	6+	1:05	304	6+	1:06	268			

Viktat P30 värde används (normal trädslagsblandning för området) för att sedan multipliceras med värdena i nedanstående tabeller. Dividera P30 priset med 10 eftersom basen är 10 kr/m3sk

Andra ståndortsindex (SI) än gran och tall måste först omföras till gran och tall. Lantmäteriet har en hjälptabell för detta.

Normalskogsvärden i kr/ha vid typträdspris (P30) 10 kr/m3sk

SI	Bon (ca)	Prisrelation			
		1:08	1:07	1:06	1:05
T10	1,4	377	329	282	235
T12	2,1	586	522	457	393
T14	2,7	693	608	524	439
T16	3,1	776	676	577	478
T18	3,7	946	833	833	731
T20	4,5	1208	1086	965	1004
T22	4,8	1351	1218	1085	1131
T24	5,4	1520	1373	1432	1311
T26	6,0	1734	1582	1624	1497
T28	6,3	1810	1648	1693	1558
T30	8,1	2323	2139	2241	2108
G10	2,5	630	599	564	496
G12	3,2	822	724	627	527
G14	3,7	987	886	784	682
G16	4,0	1043	920	997	819
G18	4,9	1308	1185	1062	1116
G20	5,7	1567	1438	1534	1437
G22	6,2	1846	1717	1589	1708
G24	6,9	2073	1939	1805	1936
G26	7,2	2173	2033	1892	2112
G28	8,0	2460	2330	2200	2404
G30	10,3	3164	3028	2893	3207
G32	11,6	3695	3600	3505	3410

Omloppstider i år vid uträkning av normalskogsvärden kr/ha

SI	Prisrelation			
	1:08	1:07	1:06	1:05
T10	105	105	105	105
T12	105	105	105	105
T14	95	95	95	95
T16	85	85	85	95
T18	85	85	95	95
T20	85	85	85	95
T22	85	85	85	95
T24	85	85	95	95
T26	85	85	95	95
T28	85	85	95	95
T30	85	85	95	95
G10	105	105	115	115
G12	95	95	95	95
G14	95	95	95	95
G16	85	85	95	95
G18	85	85	85	95
G20	85	85	95	95
G22	85	85	85	95
G24	85	85	85	95
G26	85	85	85	95
G28	85	85	85	95
G30	85	85	85	95
G32	85	85	85	85

Exempel:

T22	
Tall	70%
Gran	30%
Viktat P30	268

Normalskogsvärde: 29075 kr

(avläs tabellvärde för T22 i detta fall för relation 1:06 och multiplicera med viktat P30-värde)

Boniteten är faktisk produktionutfall under en omloppstid (med varierande längd) i Beståndsmetoden.

Omr 4A och 4B enligt 2018-års Skogsnorms indelning.

P30	(senast rekommenderade P30-priser för Skogsnormen)								
	Tall			Gran			Löv		
	Bon	Prisrel	Kr/m3sk	Bon	Prisrel	Kr/m3sk	Bon	Prisrel	Kr/m3sk
	2+	1:06	263	2+	1:06	299	2+	1:08	196
	4,5	1:07	274	4,5	1:06	331	4	1:08	202
	6	1:07	288	6	1:06	355	6+	1:08	207
	6+	1:07	307	6+	1:06	379			

Viktat P30 värde används (normal trädslagsblandning för området) för att sedan multipliceras med värdena i nedanstående tabeller. Dividera P30 priset med 10 eftersom basen är 10 kr/m3sk

Andra ståndortsindex (SI) än gran och tall måste först omföras till gran och tall. Lantmäteriet har en hjälptabell för detta.

Normalskogsvärden i kr/ha vid typrädspris (P30) 10 kr/m3sk

SI	Bon (ca)	Prisrelation			
		1:08	1:07	1:06	1:05
T10	1,6	423	370	318	265
T12	2,3	586	513	440	366
T14	2,9	746	656	568	479
T16	3,2	806	703	704	610
T18	3,7	949	835	837	737
T20	4,4	1163	1035	1073	970
T22	4,8	1329	1189	1239	1148
T24	5,4	1527	1380	1432	1311
T26	6,1	1748	1595	1641	1512
T28	6,4	1847	1688	1746	1616
T30	8,2	2382	2196	2303	2170

G10	1,7	445	389	334	279
G12	2,2	569	492	415	339
G14	3,1	838	749	659	569
G16	3,6	914	798	798	692
G18	4,3	1141	1023	903	939
G20	5,4	1186	1079	973	1282
G22	6,1	1807	1679	1552	1671
G24	6,9	2053	1918	1782	1920
G26	7,2	2157	2019	1880	2048
G28	8,0	2451	2316	2180	2371
G30	10,3	3164	3028	2893	3207
G32	11,7	3699	3604	3509	3415
G34	12,3	4079	4071	4063	4055
G36	13,5	4189	4161	4135	4107

Omloppstider i år vid uträkning av normalskogsvärden kr/ha

SI	Prisrelation			
	1:08	1:07	1:06	1:05
T10	105	105	105	105
T12	95	95	95	95
T14	95	95	95	95
T16	85	85	95	95
T18	85	85	95	95
T20	85	85	95	95
T22	85	85	95	95
T24	85	85	95	95
T26	85	85	95	95
T28	85	85	95	95
T30	85	85	95	95

G10	105	105	105	105
G12	95	95	95	95
G14	95	95	95	95
G16	85	85	95	95
G18	85	85	85	95
G20	85	85	85	95
G22	85	85	85	95
G24	85	85	85	95
G26	85	85	85	95
G28	85	85	85	95
G30	85	85	85	95
G32	85	85	85	85
G34	85	85	85	85
G36	75	75	75	75

Exempel:

T22
Tall 70%
Gran 30%
Viktat P30 291,1

Normalskogsvärde: 34599 kr
(avläs tabellvärde för T22 i detta fall för relation 1:07 och multiplicera med viktat P30-värde)

Boniteten är faktiskt produktionutfall under en omloppstid (med varierande längd) i Beståndsmetoden.

Omr 5 enligt 2018-års Skogsnorms indelning.

P30	(senast rekommenderade P30-priser för Skogsnormen)					
	Tall			Gran		
	Bon	Prisrel	Kr/m3sk	Bon	Prisrel	Kr/m3sk
	2+	1:06	265	2+	1:06	299
	4,5	1:07	276	4,5	1:06	332
	6	1:07	290	6	1:06	356
	6+	1:07	309	6+	1:06	383

Viktat P30 värde används (normal träslagsblandning för området) för att sedan multipliceras med värdena i nedanstående tabeller. Dividera P30 priset med 10 eftersom basen är 10 kr/m3sk

Andra ståndortsindex (SI) än gran och tall måste först omföras till gran och tall. Lantmäteriet har en hjälptabell för detta.

Normalskogsvärden i kr/ha vid typträdspris (P30) 10 kr/m3s

SI	Bon (ca)	Prisrelation			
		1:08	1:07	1:06	1:05
T10	1,3	324	279	233	187
T12	2,0	509	438	365	294
T14	2,7	703	616	530	445
T16	3,1	789	688	688	597
T18	3,7	958	844	848	745
T20	4,5	1201	1080	1105	1000
T22	4,9	1397	1262	1292	1178
T24	5,6	1606	1459	1495	1371
T26	6,4	1844	1686	1752	1625
T28	6,7	1961	1799	1904	1781
T30	8,7	2572	2399	2538	2421
T32	10,0	3053	2914	2776	3050

G10	1,4	357	312	268	223
G12	2,2	571	500	428	357
G14	3,0	792	698	604	509
G16	3,6	914	797	798	692
G18	4,4	1172	1050	928	961
G20	5,6	1247	1134	1022	1339
G22	6,4	1911	1781	1649	1820
G24	6,8	2044	1908	1771	1980
G26	7,7	2327	2198	2069	2277
G28	8,6	2636	2509	2381	2670
G30	11,0	3416	3302	3187	3072
G32	12,5	4084	4048	4012	3976
G34	13,2	4475	4515	4555	4595
G36	14,6	4602	4624	4647	4669
G38	16,0	5077	5114	5152	5190
G40	17,9	5609	5564	5518	5473

Omloppstider i år vid uträkning av normalskogsvärden kr/h:

SI	Prisrelation			
	1:08	1:07	1:06	1:05
T10	105	105	105	105
T12	95	95	95	95
T14	95	95	95	95
T16	85	85	95	95
T18	85	85	95	95
T20	85	85	95	95
T22	85	85	95	95
T24	85	85	95	95
T26	85	85	95	95
T28	85	85	95	95
T30	85	85	95	95
T32	85	85	85	95

G10	105	105	105	105
G12	95	95	95	95
G14	95	95	95	95
G16	85	85	95	95
G18	85	85	85	95
G20	85	85	85	95
G22	85	85	85	95
G24	85	85	85	95
G26	85	85	85	95
G28	85	85	85	95
G30	85	85	85	85
G32	85	85	85	85
G34	85	85	85	85
G36	75	75	75	75
G38	75	75	75	75
G40	75	75	75	75

Exempel:

T22	
Tall	70%
Gran	30%
Viktat P30	292,8

Normalskogsvärde: 36961 kr

(avläs tabellvärde för T22 i detta fall för relation 1:07 och multiplicera med viktat P30-värde)

Boniteten är faktiskt produktionutfall under en omloppstid (med varierande längd) i Beståndsmetoden.