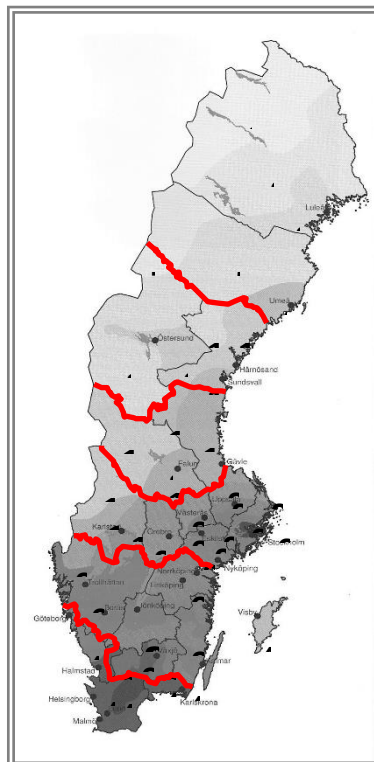


Beskrivning av värderingsmetod för mindre intrång i skogsmark - en enkel värderingsmetod

Om en enklare metod ska användas istället för 2009 års skogsnorm rekommenderar Energiföretagen Sverige berörda medlemsföretag att för mindre skogsintrång tillämpa denna enkla värderingsmetod från och med 2017-07-01.

Version 2017-05-09



Syfte

Syftet med värderingsmetoden för mindre intrång i skogsmark, nedan Metoden, är att tillgodose en stor efterfrågan från nätföretag, beredare och värderare med liten eller begränsad skoglig kompetens.

Metoden ska harmonisera med 2009 års skogsnorm och ge viss överkompensation.

Metoden ska vara **enkel** att använda, **lätt** att förstå och ge **rätt** värden samt inte ge lägre ersättning än en officialvärdering av Lantmäteriet.

Bakgrund

Metoden har utarbetats på initiativ av Energiföretagen Sveriges Markgrupp och har godkänts av förenings Nätråd 2016-12-01.

Vid tillämpning av 2009 års skogsnorm ersätts bl a markvärde, förtidig avverkning samt storm- och torkskador. Ersättningens storlek sjunker i takt med att åldern på träden ökar och virkesvärdet ökar.

Metoden ger ersättning för markvärde, förtidig avverkning, storm- och torkskador samt virkesvärde.

Skillnaden mellan Metoden och 2009 års skogsnorm är att skogsnormen ersätter minskad produktion vid intrång medan Metoden ersätter fastighetens värdeminskning på grund av minskad areal och minskad virkesvolym.

Beskrivning av Metoden

Det som mest påverkar en skogsfastighets värde är fastighetens belägenhet, storlek, hur mycket virke som finns, bonitet och fastighetsmarknaden. Metoden anger dessa värden på skogsfastigheten i kr/skogskubikmeter och kr/hektar i olika nivåer beroende på var i Sverige fastigheten ligger. Metoden bygger på statistik från fastighetsförsäljningar. Eftersom det inte finns någon statistik från försäljningar med endast kalmarksvärden, så används karlmarksvärden för respektive område från Lantmäteriets förenklade metod för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark, nedan Lantmäteriets metod. Den nya Metoden liknar mer en ortprismodell än en avkastningsmodell. Vid värdering med Metoden beräknas ersättning dels för minskad volym dels för minskad areal, beroende på fastighetens geografiska belägenhet.

Metoden är lätt att använda och syftar till att ge en viss överkompensation.

Vid tillämpning av metoden behövs uppgifter om:

- Fastighetens geografiska läge (Metoden delar in Sverige i 46 områden)
- Arealen på skogsgatan
- Volym skog (m3sk)

Fastighetens belägenhet

Fastighetens belägenhet har stor påverkan på dess värde. Ligger fastigheten nära tätorter är värdet högre än i glesbygd och högre i söder än i norr. Metoden tar hänsyn till detta förhållande.

Arealen

Arealen påverkar priset. Fler hektar ger högre pris och färre hektar ger lägre pris för fastigheten. Nivån på markvärdet varierar i Metoden. Markvärdet ska följa Lantmäteriets metod, varvid högsta bonitet för respektive område används. Ersättningen enligt Metoden beror av storleken på intrånget och var fastigheten är belägen.

Energiföretagen Sverige -Swedenergy - AB

Volymen

Volymen rotstående skog påverkar fastighetens värde och anges ofta i kr/m3sk. Vid avverkning av skog sjunker fastighetens värde. Ersättningen enligt Metoden beror av antal m3sk som berörs av in-trånget och prisnivån i området.

Fastighetsmarknaden

Värdet på skogsfastigheter är även beroende av det allmänna läget på fastighetsmarknaden, skogs-konjunkturen m m. Ingångsvärdena för kr/m3sk bör justeras varje år med utgångspunkt från faktisk försäljningsstatistik.

Ersättningsposter

Volym skog

Ingångsvärdena för beräkning av ersättningsposten "volym skog" (kr/m3sk) hämtas från statistik av-seende sålda fastigheter, vilken tillhandahålls av NaiSvefa och LRF. Dessa ingångsvärden justeras en gång per år inför kommande kalenderår.

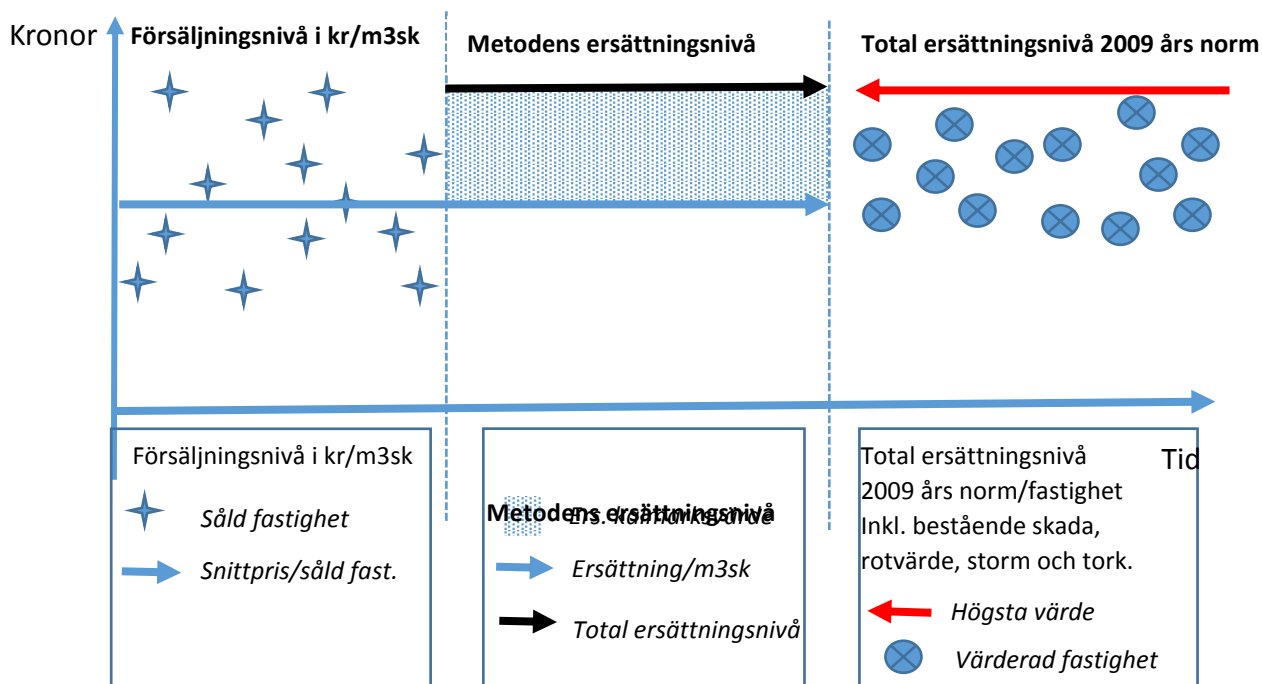
Markvärde

Markvärdet avser ren kalmark och hämtas från Lantmäteriets metod, varvid högsta bonitet för re-spektive område används.

Förklaring till ersättningsmetoden

Ersättningen bygger på ett snittvärde för hela skogsfastighetens värde i kr/m3sk plus ett markvärde som redan ingår i m3sk värdet. Syftet är att nå över skogsfastigheternas snittvärde och hamna i det översta värdespannet för samtliga skogsfastigheter. På detta sätt blir ersättningen så hög att den även omfattar storm- och torkskador. Fördelar med att ersätta både för markvärde och volym (kr/m3sk) är att det då inte spelar någon roll om fastigheten har många, få eller inga träd.

Metoden omfattar ersättning för all värdeminskning för fastigheter i skogsmark. Om man jämför med 2009 års skogsnorm så omfattar Metoden, förutom alla ingående parametrar i 2009 års skogsnorm även virkesvärdet och storm- och torkskador.



Figur 1, figuren visar förhållandet mellan pris på sålda fastigheter och den Lilla skogsnormens ersättningsnivå

Metoden innebär att den totala ersättningen blir lika hög oberoende av om markägaren väljer att ta tillvara på virket själv eller om markägaren väljer att sälja virket på rot till ledningsägaren. Vid rot-postförsäljning till nätägaren ska dock markägaren erhålla ett tillägg som utgör momsen på virkesvärdet och som ska beräknas på hela ersättningen för inmätt volym (se bilaga med räkneexempel). Dessa två olika alternativ har för nätägaren ingen ekonomisk betydelse, då virkesvärdet är plus minus noll efter avverkningskostnader vid mindre intrång. Det är viktigt att markägaren får ett tydligt besked när denne som senast måste ha genomfört egen avverkning och tillvaratagande.

Användningsområde

Den enkla metoden är tänkt att användas för mindre intrång och är därför begränsad till lokalnäten och upp till 12 meters skogsgatubredd respektive eventuellt vid köp av mark för mindre stationer.

Tillämpning

Metoden delar in Sverige i 46 värdeområden. Vid tillämpningen behövs kännedom om fastighetens geografiska belägenhet.

Vid tillämpning av Metoden behövs uppgift om vilket område och vilken areal som ska tas i anspråk för skogsgatan.

Det behövs även uppgift om hur stor volym skog intrånget omfattar. Detta kan lösas på flera olika sätt. Det vanligaste är att man går ut i fält. Där utmärks alla träd som ska avverkas och sedan mäts deras volym. Detta gäller även farliga kanträd utanför skogsgatan. Det är möjligt att komma överens med markägaren om att denne ersätts efter avverkning, enligt skördarmätning eller efter inmätt volym. Då behöver bara de träd som ska avverkas märkas ut. Ett annat alternativ är att komma överens med markägaren om att ersätta volym efter laserskanning med volymbestämning. Notera att volymbestämning efter laserskanning för närvarande inte är en vedertagen metod.

Tillägg

Metoden ger inte ersättning för framtida farliga kanträd. Om sådan ersättning ska utges erfordras ett tillägg. Ett förslag till lämpligt tillägg för framtida farliga kanträd är en tiondels promille av prisbasbeloppet/meter ledningslängd (för närvarande 4,43 kr per meter ledning).

Extra ersättning med 25% enl. expropriationslagen tillkommer som tillägg.

Särskild ersättning vid överenskommelse ingår inte i Metoden. Markägare som träffar överenskommelse med ledningsägaren är berättigad till ett tillägg i enlighet med branschföreningens Policydokument (punkt 5).

Om framtida storm- och torkskador skulle uppstå på fastigheten på grund av den upphuggna skogsgatan och dessa skador överstiger 20% av tidigare utstämplad volym, ska ledningsägaren kontaktas så att denne kan göra en ny värdering av skadorna och ersättas för dessa.

Årlig uppdatering

Energiföretagen Sveriges Skogsgrupp, som är underordnad föreningens Markgrupp ska under december månad varje år göra en avstämning och eventuell justering av underliggande ingångsvärden att tillämpas följande kalenderår.
