

Forest Value

- ett helt nytt koncept vid fastighetsvärdering.

Forest Value är ett program för värdering och långsiktig ekonomisk analys av skogsfastigheter. Förutom att beräkna ett nutida avkastningsvärde av skogen beskriver **Forest Value** markens skogliga och ekonomiska utveckling i tiden.

Forest Value arbetar beståndsvis varvid beståndsutvecklingen simuleras under två omloppstider. Alla skogliga och ekonomiska uppgifter samlas i en tidsmatris. Den skogliga tillväxt-motorn bygger på en produktionsmodell utvecklad av forskare* vid Sveriges Lantbruksuniversitet. En av många fördelar med modellen är att beståndens dimensionsutveckling är känslig för gallringsuttag, dvs hårt gallrad skog ökar sin medeldiameter och man får följaktligen ett annat sortimentsutfall vilket påverkar värderingsresultatet.

Forest Value hanterar ett obegränsat antal trädslag redovisningsmässigt. Tillväxtfunktionerna idag omfattar tall, gran, björk, bok och ek, vilket innebär att ex. Al redovisas som "Al" medan tillväxtmässigt uppför den sig som björk (ståndortsindex B).

Forest Value innehåller även ett särskilt register för att registrera värden som ex. jakt, grustag, byggnader, m.m. Värden av ej skogsmark, ex åkrar, bete, vatten, imp, etc, kan registreras beståndsvis eller hämtas generellt från ett centralt ägoslagsregister.

* Per Magnus Ekö, SLU, Alnarp (1995).

Värderingsförutsättningar

Möjlighet att spara individuella förutsättningspaket i sk protokoll. Ett protokoll innehåller uppgifter om skötselmall, utbytesmall, prislister, marktillstånd samt de förutsättningar som visas i bilden till höger.

Beståndets utveckling bestämmer gallringstidpunkt istället för skötselmallen.

Steglöst variabel kalkylränta.

Resultatet kan redovisas över valfri tidsperiod (20-200 år).

Användning av bortsättnings- och sortiments-kalkyl kan enkelt varieras för att användaren ska kunna anpassa utfallet efter lokala förhållanden.

Preliminärt resultat av värderingen redovisas omedelbart.

Skogsbruksplanens åtgärdsförslag gäller första 10-årsperioden.

Fellogg lista för att enkelt kontrollera beståndens riktighet.

Skötselmallar för att kunna simulera olika långsiktiga skötselstrategier.

Utbytesmallar för att kunna detaljstyra sortimentsutbytet.

Slutavverknings-tidpunkt bestäms med hjälp av ett antal olika kriterier.

Omfattningen och detaljeringsgraden av den långsiktiga värderingsanalysen definieras enkelt. Den första 10-års perioden kan Du få resultatet redovisat i 1,2, eller 5 års intervall. Därefter 2,5,10, eller 20 års intervall (se sista sidan).

Allmänna omkostnader (ex förvaltning) kan anges per ha eller/och per m3sk.

The screenshot shows the Forest Value software interface with the following elements:

- Menu: Arkiv, Beräkna, Skötselmall, Utbytesmall, Hjälp
- Fields: Protokoll: ForestMan, Skötselmall: Gustafsborg
- Buttons: Resultat, Fellog, Utbytesmall, Forutsättningar, Marktillstånd, Skötselmall, Information
- Options: Gallringsmall (Nej, Ja), Planförslag (Nej, Ja), Slutavverknings-tidpunkt (Fast, Beräknas), Utbytesmall (checked)
- Inputs: Kalkylränta (%): 5,0, Intervall (0-10): 2, Tidsomfattning (år): 20, Intervall (10-): 5
- Buttons: Bortsättningskalkyl (enligt mall, alltid, aldrig), Sortimentskalkyl (enligt mall, alltid, aldrig), Allmänna omkostnader (Kr/Ha: -30, Kr/m3sk: -8)

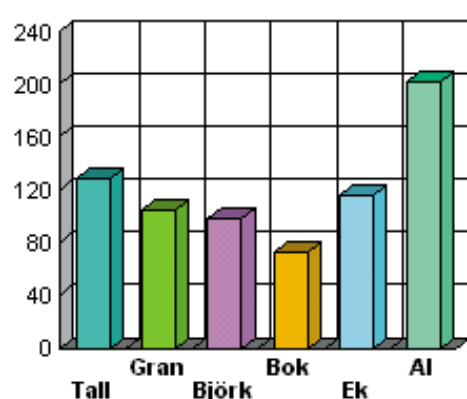
Forest Value ligger fullständigt integrerat i **Forest Resource Plan**. Detta innebär att Dina skogsfastigheter eller delar (urval) av dessa kan värderas med ett par enkla handgrepp. Ett värderingsprotokoll tillsammans med skogliga sammanställningar, beståndslista samt karta produceras snabbt och behändigt.

Rapporter

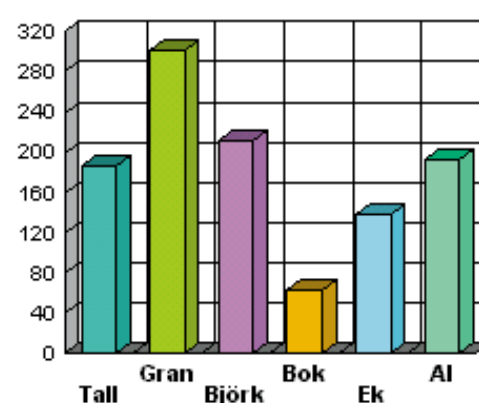
Fastighetsvärdering: Trädslagsvisa Sammandrag

Trädslag	Areal Ha	Virkesförråd		Diskonterade nuvärden			Nettovärden			Totalt
		Totalt	/ha	Alm kostn	Skogsv kostn	Avverkn kostn	Intäkter	/ha	/m3sk	
Tall	28,3	3 656	129	46 020	185 086	313 322	1 227 750	24 180	187	683 322
Gran	17,4	1 816	105	31 347	153 133	224 806	955 786	31 461	301	546 500
Björk	27,5	2 710	99	43 530	186 660	310 974	1 116 380	20 951	212	575 216
Bok	0,8	56	72	933	8 357	4 703	17 593	4 639	64	3 600
Ek	1,0	113	116	1 394	11 784	8 754	37 591	16 083	139	15 660
Al	0,2	46	202	722	3 880	6 714	20 191	38 910	193	8 875
Sum	75,1	8 397	112	123 945	548 900	869 273	3 375 291	24 421	218	1 833 173

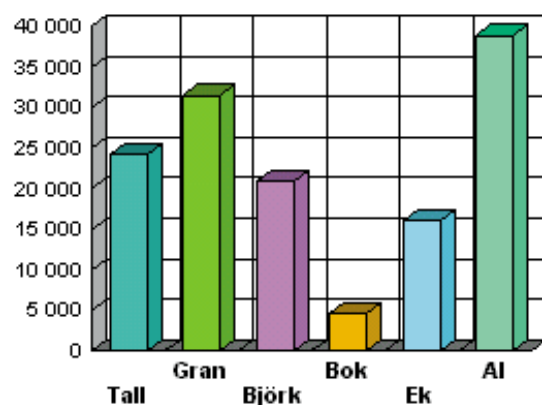
Virkesförråd / Ha



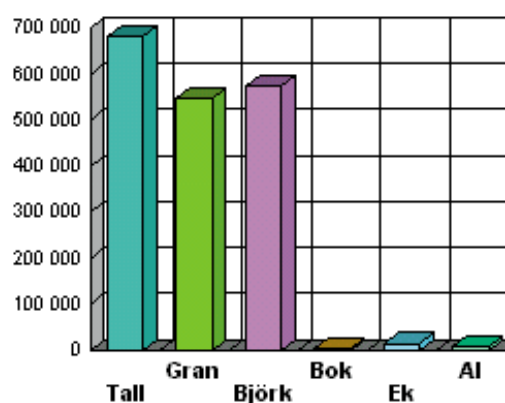
Kronor / M3sk



Kronor / Hektar



Totalt Värde



Fastighetsvärdering: Förrådsförändring och kassaflöde

Fastighetens förändring i tiden : Alla träslag

Period År	Förråd		Tilfväxt M3sk	Avverkn M3sk	K o s t n a d e r			Intäkt	Netto
	Totalt	/ha			Allm	Skogsv	Avverkn		
1998	7 664	102		1 677	15 667	46 213	127 720	637 580	447 980
1999	6 233	83	246	45	2 611	23 175	6 840	14 040	-18 586
2000	6 759	90	571	19	2 403	99 578	1 900	4 940	-98 941
2001	7 293	97	553	116	3 179	3 008	13 440	37 160	17 533
2002	7 842	104	665	57	2 707	24 454	7 980	14 250	-20 891
2003	8 239	110	454	488	6 155	23 325	31 720	204 960	143 760
2004	8 213	109	462	143	3 395	8 012	17 960	40 800	11 433
2005	8 515	113	445	18	2 395	58 583	1 440	6 840	-55 578
2006	8 976	120	479	832	8 907	3 290	58 440	311 760	241 123
2007	9 193	122	1 049	131	3 299	18 053	9 940	47 310	16 017
2008	9 637	128	575	2 731	26 505	76 196	249 055	930 120	578 364
2010	7 921	106	1 015	436	7 990	128 483	65 320	126 100	-75 693
2012	8 526	114	1 041	25	4 702	34 068	3 780	6 600	-35 950
2014	9 570	127	1 069	82	5 158	10 880	6 920	26 440	3 482
2016	10 560	141	1 072	884	11 574	284	135 840	275 920	128 222
2018	11 338	151	1 662	247	6 478	37 890	20 400	69 800	5 032

