



Värdering av skogsbruksfastigheter

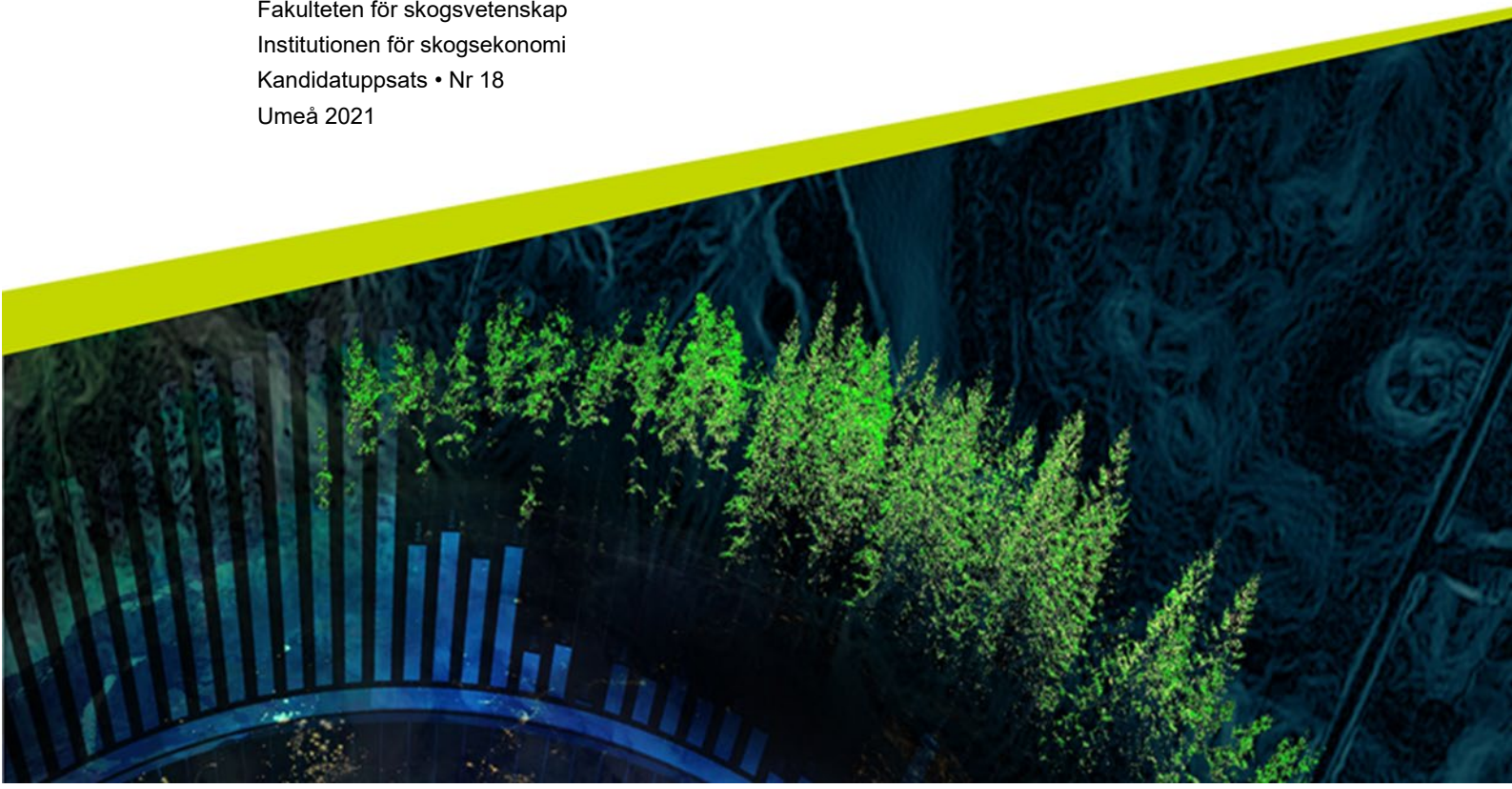
Hur skiljer sig värderingsprocessen mellan olika fastighetsmäklare?

Valuation of forest estates – How does the valuation process differ between different real estate agents?

Carl Sköld

Markus Stenberg

Kandidatarbete/Självständigt arbete • 15 hp
Sveriges lantbruksuniversitet, SLU
Fakulteten för skogsvetenskap
Institutionen för skogsekonomi
Kandidatuppsats • Nr 18
Umeå 2021



Värdering av skogsbruksfastigheter – Hur skiljer sig värderingsprocessen mellan olika fastighetsmäklare?

Valuation of forest estates – How does the valuation process differ between different real estate agents

Carl Sköld, Markus Stenberg

Handledare: Anders Lindhagen, Sveriges lantbruksuniversitet, institutionen för skogsekonomi

Examinator: Camilla Widmark, Sveriges lantbruksuniversitet, institutionen för skogsekonomi

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: G2E

Kurstitel: Kandidatarbete i skogsvetenskap med inriktning mot företagsekonomi

Kurskod: EX0886

Program/utbildning: Jägmästarprogrammet

Kursansvarig inst.: Institutionen för skogsekonomi

Utgivningsort: Umeå

Utgivningsår: 2021

Serietitel: Kandidatarbeten

Delnummer i serien: 18

Nyckelord/Keywords: fastighetsmäklare, skogsfastigheter, värdering, värderingsmetoder, värdepåverkande faktorer
forest properties, real estate agents, valuation, valuation methods, value factors

Sveriges lantbruksuniversitet

Fakulteten för skogsvetenskap

Institutionen för skogsekonomi

Sammanfattning

Idag värderas skogsfastigheter som ska ut till försäljning vanligtvis av fastighetsmäklare. Vid en värdering ska fastighetsmäklaren således bedöma ett marknadsvärde för den enskilda fastigheten. Vid värdering av skogsfastigheter finns det ett par olika teoretiska metoder att tillgå för att göra en bedömning av värdet. Frågan är om dessa används i praktiken?

Eftersom marknaden bestämmer det slutgiltiga marknadspriset bör även deras efterfrågan på värdepåverkande faktorer tilläggas i värderingen. Exempel på dessa faktorer kan vara skogsfastighetens läge, virkesförråd och jaktvärden. Således föreligger en fråga i vilken hänsyn som tas till dessa värden i värderingen.

Syftet med studien är att utröna om registrerade fastighetsmäklare nyttjar de teoretiska metoderna i praktiken då de värderar en obebyggd skogsfastighet. Fokus läggs även på vilka som är de mest avgörande värdepåverkande faktorerna vid värdering.

Studiens resultat är baserat på kvalitativa intervjuer med registrerade fastighetsmäklare från olika mäklarfirmor vilka är verksamma i södra Sverige. De deltagande informanterna är specialiserade på skogsfastigheter och innehar över 10 års erfarenhet inom ämnet.

Studiens resultat visar att det förekommer en informell värderingsmetod bland registrerade fastighetsmäklare som grundar sig i en av de teoretiska metoderna. Studien tyder också på att fastighetsmäklare fokuserar på att identifiera, räkna ut och värdesätta vissa nyckelindikatorer i form av bland annat virkesförråd, kapitaltäthet och areal.

Ingen markant skillnad i vare sig värderingsmetod eller prioritering av värdepåverkande faktorer mellan olika fastighetsmäklare går att utröna vilket kan indikera på att arbetssättet är utbrett inom branschen.

***Nyckelord:** fastighetsmäklare, skogsfastigheter, värdering, värderingsmetoder, värdepåverkande faktorer*

Summary

Today, forest properties that are sold on the open market are usually valued by real estate agents. The real estate agent must therefore assess a market value for the individual property. When valuing forest properties, there are a couple of different theoretical methods available to assess the value. The question is, are these used in practice?

Since the market determines the final market price, their demand for value-influencing factors should also be added to the valuation. Examples of these factors can be the location of the forest property, timber storage and hunting values. Thus, there is a question in which account is taken of these values in the valuation.

The purpose of the study is to determine whether registered real estate agents use the theoretical methods in practice when valuing an unsettled forest property. The focus will also be on the most decisive value factors in valuation.

The results of the study are based on qualitative interviews with registered real estate agents from different brokerage companies operating in southern Sweden. The participating informants specialize in forest properties and have over 10 years of experience in the subject.

The results of the study show that there is an informal valuation method among registered real estate agents based on one of the theoretical methods. The study also suggests that real estate agents focus on identifying, calculating, and valuing certain key indicators. These key indicators are, inter alia, timber storage, capital density and total area.

No significant difference in either valuation method or prioritization of value-affecting factors between different real estate agents can be found, which may indicate that the working method is widespread in the industry.

Keywords: *forest properties, real estate agents, valuation, valuation methods, value factors*

Förord

Vi vill tacka alla informanterna som har deltagit i denna studie. Den information och kunskap ni delat med Er av har verkligen fört denna studie framåt. Utan Er hade den inte varit genomförbar.

Vi vill även rikta ett tack till vår handledare Anders Lindhagen

Denna uppsatts garanteras härmed vara vårt helt enskilda arbete och är författad av oss båda.

Sveriges Lantbruksuniversitet

30 april 2021

Umeå

Carl Sköld

Markus Stenberg

Innehållsförteckning

1	Inledning	10
1.1	Introduktion	10
1.2	Problem	10
1.3	Syfte.....	11
1.4	Avgränsningar	11
2	Syntes.....	12
2.1	Skogsbruksplan	12
2.2	Intrångsersättning	12
2.3	Häradsallmänningar	12
3	Teori	14
3.1	Värderingsmetoder	14
3.1.1	Avkastningsmetoden.....	14
3.1.2	Ortsprismetoden.....	14
3.1.3	Beståndsmetoden (BM-win).....	14
3.2	Värdepåverkande faktorer på en obebyggd skogsfastighet.....	15
3.2.1	Värdepåverkande faktorer.....	15
3.2.2	Icke-monetära värden och nyttor	16
4	Metod.....	17
4.1	Informationsinsamling	17
4.2	Den empiriska studien	17
4.3	Population och urval	17
4.4	Intervjuernas genomförande.....	17
4.5	Analys av intervjuerna	18
4.6	Giltighet och tillförlitlighet.....	18
5	Metoddiskussion	19
6	Empirisk bakgrund.....	21
6.1	Den registrerade fastighetsmäklaren.....	21
7	Empiri	22
7.1	Bakgrund.....	22
7.2	Värderingsmetoder	22
7.3	Värdepåverkande faktorer	24
7.4	Värderingsvärde kontra marknadsvärde	25
8	Analys.....	27
8.1	Värderingsmetoder	27

8.2 Värdepåverkande faktorer	28
8.3 Värderingsvärde kontra marknadsvärde	29
9 Slutsatser	30
9.1 Förslag till fortsatta studier.....	30
10 Referenser.....	32
Bilagor	34

Tabellförteckning

Tabell 1 Informanternas bakgrund.....	22
---------------------------------------	----

Ordförklaringar

Arrende: En upplåtelse av fastighetens nyttjanderätt till mark i utbyte mot en avgift (Naturvårdsverket 2021a).

Bonitet: Ett mått i kubik per hektar och år på den virkesproducerande förmåga en mark innehar (Seth & Tjäder 2003).

Gallring: En skötselåtgärd som är beståndsvårdande där beståndet glesas ur samtidigt som virket tas tillvara på (Skogsstyrelsen 2015).

Huggningsklass: Beskrivning av det enskilda skogsbeståndets utvecklingsstadium med hänseende till bonitet samt omloppstid (Seth & Tjäder 2003 s 17).

Impediment: Mark som har en minimal eller obefintlig produktionsförmåga. Optimala produktionen på marken understiger 1 skogskubikmeter per hektar och år. Myr, berghäll, etcetera inkluderas i impediment (Skogsstyrelsen 2021a).

Kalhygge: Område som har slutavverkats och planeras vanligtvis för förnyringsåtgärder (Skogskunskap 2021)

Köpeskillning: Den slutliga summan som köpare och säljare accepterat, alltså försäljningspriset. Ska alltid stå med i kontraktet när fastighet köps för att vara juridiskt godkänt (Svensk fastighetsförmedling 2021).

Marknadsvärde/marknadspris: Det pris som, vid en specifik värdetidpunkt, troligtvis skulle uppstå vid försäljning av en fastighet på en öppen och fri marknad (Persson 2008).

Praxis: Hur tidigare liknande ärenden har avgjorts av högre juridisk domstolsklass. Praxis används när lagtexten och förarbete är ofullständig och därför lämnar utrymme för tolkning (Domstolsverket 2018).

Produktiv skogsmark: Mark som är lämplig för produktion av skog och som inte eller i minimal utsträckning används med någon annan intention. Optimala produktionen ska överstiga 1 skogskubikmeter per hektar och år (Riksskogstaxeringen 2020a).

Skogskubikmeter: Den stående stamvolymen skogen har med bark ovan stubbskäret på träden (Skogsstyrelsen 2021b).

Skogsmark: All mark som håller skog, eller har möjlighet att utan produktionshöjande åtgärder, ha förutsättningar att skapa en skog som är högre än 5 meter och har en kronslutenhet på minst 10 procent (Riksskogstaxeringen 2020b).

Slutavverkning: Den mogna skogen skördas i syfte att anlägga ett nytt bestånd (Skogsstyrelsen 2014).

Typkod 110: Lantbruksenhet, obebyggd (Skatteverket 2021)

1 Inledning

I inledningen presenteras ämnet i form av en introduktion och en problemformulering som följs av studiens syfte och avgränsningar.

1.1 Introduktion

Att bedöma ett marknadsvärde för en fastighet som innehar skogsmark är komplicerat då varje fastighet har en säregen avkastningspotential. Det krävs följaktligen en hög skoglig kompetens hos värderaren för att bedöma marknadsvärdet (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet 2010). Fastighetsmäklarens roll som värderare är att utföra en korrekt värdering i enlighet med god fastighetsmäklarsed (Grauers *et al.* 2020 s.27). Med korrekt värdering menas att priset ej väsentligt får avvika från ett bedömt marknadsvärde, vilket har bekräftats i praxis (*ibid.*). Idag existerar inga befästa lagar och regler för hur en värdering ska genomföras, däremot finns det regler som *Sektionen för Fastighetsvärdering* (SFF) har utformat. SFF är en sektion inom den ideella nätverksorganisationen *Samhällsbyggarna* vilka utbildar, auktoriserar värderare samt driver frågor inom ramarna för ämnesområdet samhällsbyggnad (Samhällsbyggarna 2021). Reglerna som SFF har utformat syftar till att värderaren ska använda grundläggande värdeteori och existerande värderingsmetoder för att genomföra värderingen korrekt (Samhällsbyggarna 2015). Dessa regler måste inte följas av registrerade fastighetsmäklare som ej är medlemmar i SFF, men kan anses fungera som vägledning i värderingsarbetet.

Idag används flera olika teorier och metoder vid värdering av diverse fastigheter och bostadsrätter. Metodvalet baseras på vilken typ av objekt som ska värderas. Vid värdering av villor och bostadsrätter förekommer användningen av en metod, den så kallade ortsprismetoden (Tegelberg 2019). Denna typ av värdering grundar sig på köpeskillningar av tidigare liknande förmedlingsobjekt i samma område (Grauers *et al.* 2020). Kassaflödesmetoden är också en metod som används vid värdering, då främst av kommersiella fastigheter (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet 2010). Metoden baseras i huvudsak på in- och utbetalningar under den angivna kalkylperioden (*ibid.*). Till skillnad från villor, bostadsrätter och kommersiella fastigheter är skogsbruksfastigheter mer komplexa i den mening att det är ett flertal faktorer som inverkar på värdet av fastigheten. I en studie av Roos (1996) där relationen mellan skogsfastigheters karaktär och försäljningspris studerades visade det sig att monetära faktorer som andel produktiv skogsmark, stående volym och bonitet påverkar marknadspriset för en skogsfastighet. I studiens slutsats framkom även att icke-monetära faktorer i form av jaktmöjligheter samt biologiska mångfalden på fastigheten inte kan uteslutas som påverkande faktorer på försäljningspriset. Syftet med att förvärva en skogsfastighet kan vara för att det anses vara en investering (Skogsbarometern 2020). Olika metoder som tar hänsyn till avkastningspotential kan därav bli aktuella att använda. Detta medför att användning av endast ortsprismetoden eller kassaflödesmetoden blir svårtillämplig för att göra en korrekt värdering.

1.2 Problem

Att fastighetsmäklare har möjlighet att nyttja olika metoder vid värdering av en och samma fastighet är intressant. Olika värderingsmetoder ger olika resultat, vilket kan leda till ett problem. Resultatet av användandet av olika värderingsmetoder blir att de intressenter som verkar vid ett marknadsförvärv får skilda bilder av priset beroende på vilken fastighetsmäklare som har värderat skogsfastigheten. Olika fastighetsmäklare prioriterar även olika värden som finns på fastigheten, detta enligt en studie av Karlsson & Tolfvesgård (2013).

1.3 Syfte

Det finns olika teoretiska metoder som kan användas för att värdera en obebyggd skogsfastighet. Studiens syfte är att genom en jämförelsestudie utröna om registrerade fastighetsmäklare använder dessa metoder i praktiken då de värderar en skogsfastighet. Studiens fokus ligger i vilka metoder som används samt vilka som är de mest avgörande faktorerna vid värdering.

- Vilken/vilka värderingsmetod/-er finns det indikationer för att de används av fastighetsmäklare vid värdering av obebyggda skogsfastigheter idag, och varför?
- Vilka faktorer finns det indikationer för att de har stor inverkan på priset i värderingsprocessen, och varför?
- Vad kan göra att skillnad uppstår mellan värderingsvärde samt marknadsvärde?

1.4 Avgränsningar

Studien kommer enbart behandla fastigheter med obebyggd skogsmark samt fastigheter som förvärfvas på den öppna marknaden, alltså exkluderas bland annat generationsskiftesvärdering samt taxeringsvärdering. Egenskaper för skogsmark skiljer sig mycket åt beroende på var i Sverige dessa är lokaliserade. För att genomföra en jämförelsestudie med god validitet görs sökningen efter informanter inom samma lokala geografi. Eftersom antalet fastighetsmäklare med skoglig inriktning är högre i södra Sverige fokuseras sökningen efter fastighetsmäklare inom detta område. Då det är en jämförelsestudie som genomförs, avgränsas även överrepresentation från samma mäklarfirmor genom att ha representanter från olika företag.

2 Syntes

Följande kapitel beskriver övrig teori som ligger till grund för studien.

Enligt Karlssons & Tolfvesgårds (2013) studie framkommer vikten av att ha en skogsbruksplan upprättad på fastigheten inför värdering, därav redovisas teorin bakom skogsbruksplanen nedan. En faktor som påverkar en skogsfastighets värde torde vara om intrångsersättning betalats till tidigare fastighetsägare. Eftersom en del eller delar av fastighetens brukanderätt har blivit uppköpt av staten av en specifik anledning. Häradsallmänningar är ytterligare en faktor som borde påverka det värde en fastighet har, detta med anledning att brukanderätten ej är fri då den styrs av allmänningens styrelse. Dessa faktorer redovisas nedan.

2.1 Skogsbruksplan

Enligt Seth och Tjäder (2003) är en skogsbruksplan det vanligaste sättet att beskriva skog och dess tillstånd samt vilka åtgärder som planeras att utföras de kommande tio åren. I en skogsbruksplan är skogsmarken uppdelad i olika bestånd, som visas på en karta, beroende på hur skogsmarken skiljer sig mot de övriga runt omkring. Ett enskilt bestånd har således specifika uppgifter i detalj om bland annat ålder, trädslagsfördelning, huggningsklass, och medeldiameter på träden (Seth & Tjäder 2003). En skogsbruksplan är en uppskattning av den stående skogen och marken. Den fungerar även som rådgivning om hur skogen ska planeras att skötas de kommande åren. Det är viktigt att skapa sig en egen uppfattning om fastighetens skogliga värden då skogsbruksplanens värden enbart är en uppskattning (Ludvig & Co 2019).

2.2 Intrångsersättning

Intrångsersättning är en typ av ersättning som utgår till en fastighetsägare vid expropriation av dennes fastighet. Med expropriation menas att staten ianspråktager delar eller hela fastigheter från privata skogsägare mot en ersättning. Det kan handla om nybildande av statliga vägar, ledningar och gruvor, men även för naturskydd (Skatteverket 2011). Ersättningen motsvarar vanligtvis 125% av marknadsvärdet av den del eller hela fastigheten som ianspråktagas. I de fall en del av fastigheten exproprieras kan även bonusersättning betalas ut om ianspråktagandet kommer att påverka den kvarblivna fastigheten. Den kan bland annat handla om längre transportsträckor samt försvårad brukning av den kvarvarande enheten. En fastighet kan tas i anspråk på olika sätt beroende på vilket syfte expropriationen har. Hela eller delar av fastigheten kan tvingas genomgå försäljning om det krävs (*ibid.*). I de fall expropriationen innefattar biotopskydd fräntas markägaren rätten att bruka skogen men behåller rätten att äga och nyttja för andra ändamål, till exempel jakt. Nybildande av naturreservat kan innebära att skogsägaren ges möjligheten att antingen sälja sin äganderätt till staten eller behålla äganderätten, men mista brukanderätten, alltså möjligheten att avverka (Naturvårdsverket 2020).

2.3 Häradsallmänningar

I Sverige finns idag ca 60 häradsallmänningar. Dessa sträcker sig från Svealand till norra Götaland och innehar sammanlagt en skogsmarksareal på 120 000 hektar. En häradsallmänning är ett samlat antal skogsfastigheter som ägs och förvaltas i en gemensam krets av de som äger fastigheterna inom denna härad. Vid deläggande av en härad har den enskilde medlemmen inflytande på hur förvaltningen av hela allmänningen ska ske. Under en årlig stämma sker val av styrelse, fastställning av bokslut samt hur stor utdelningen ska vara under den årliga stämman. Utdelningen och även röstetalet baseras på den enskilda fastighetens mantal, vilket i

sin tur är baserad på fastighetens storlek, produktionsförmåga samt skattekraft, alltså en form av taxeringsvärde. Förvaltningen på en allmänning sker vanligtvis med hjälp av ett förvaltningsbolag men det är också vanligt att allmänningar köper förvaltningstjänster av företag eller att någon i styrelsen själv ansvarar för vissa typer av förvaltning. Vid försäljning av en fastighet som ingår i en allmänningshärad övergår delägarskapet till den nye fastighetsägaren (Sveriges Häradsallmänningsförbund 2018) .

3 Teori

I teorikapitlet presenteras teorin som ligger bakom studien. Nedan beskrivs olika metoder som används för värdering av skogsfastigheter samt vilka faktorer som påverkar värdet på en skogsfastighet.

3.1 Värderingsmetoder

Värdering av skogsfastigheter är det tre metoder som huvudsakligen kan användas, avkastningsmetoden, ortsprismetoden och beståndsmetoden. Vid värdering för att efterlysa marknadsvärdet är ortsprismetoden den vanligaste metoden. Problemet med denna metod är att skogsfastigheter är olika varandra i sammansättning och att antalet försäljningar av dessa fastigheter är relativt få. Därför krävs oftast ett kombinationsanvändande av flera metoder (Lantmäteriet och Mäklarsamfundet 2010).

3.1.1 Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden, även kallad diskonteringsmetoden, görs med kassaflödesmodeller eller direktavkastningsmodeller. Tillvägagångssättet för båda dessa metoder är att avkastningar som kommer att ske i framtiden nuvärdesberäknas, vilket betyder att kommande avkastningars värde räknas om till vad dessa är värda idag. Vid användande av kassaflödesmodellen görs en kalkyl under en fastslagen tidsperiod där även markens värde vid slutet av perioden inkluderas. När direktavkastningsmodeller används görs kalkylen på en tidshorisont som i det närmaste är oändlig (Persson 2015).

3.1.2 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden är en metod som utgår från analyser av marknaden där värderingen av fastigheter refererar till de priser som likartade fastigheter har blivit sålda till på en öppen och fri marknad (Persson 2015). Skogsfastigheter är olika varandra på så sätt att det kan skilja sig åt mycket i hur de skötts, befintligt virkesförråd, arrondering, etcetera, även om de är belägna intill varandra. Detta gör att ortsprismetoden är svår att använda och att en stor del av metoden går ut på att analysera uppgifter om fastigheten som ska värderas och att jämföra dessa uppgifter med samma typ av uppgifter från de objekt som inkluderas i analysen av sålda fastigheter. I och med detta eftersträvas fastigheter med ungefär samma virkesförråd, åldersfördelning och area vid urvalet av fastigheter till analysen. Identiska skogsfastigheter som går att jämföra ett värderingsobjekt med är i praktiken inte möjliga att hitta. Köpeskillingar från de försäljningar som inkluderats i jämförelsen räknas om till en enskilt prispåverkande faktor. De vanligaste omräkningarna är kronor per kubikmeter och kronor per hektar (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet 2010).

3.1.3 Beståndsmetoden (BM-win)

Beståndmetoden är en typ av avkastningsmetod som är optimerad för att nuvärdesberäkna skogsfastigheter (Lantmäteriet och Mäklarsamfundet 2010). Beståndsmetoden är framtagen av lantmäteriet tillsammans med nuvarande Jordbruksverket (tidigare Lantbruksstyrelsen). Värdet på skogsfastigheter påverkas av två olika områden, marknadsinriktat och skogligt inriktat. Det skogliga området omfattas av avkastningsmöjligheter på den skog som finns vid värderingstidpunkten och av markens möjliga produktionskapacitet. Det marknadsinriktade området omfattas av interaktionen mellan köpare och säljare där både skogliga värden samt de icke skogliga värdena som till exempel jaktmöjligheter inkluderas. BM-win är en programvara som använder beståndsmetoden för att göra en uppskattning hur enskilda bestånd kommer att

förändras över tid beroende på information som värderaren fastslår vid inventering i fält. I programmet BM-win simuleras två omloppstider där skötselåtgärderna kan förändras av värderaren under de första 30 åren. Programvaran har också möjlighet att anpassas efter manuellt inmatade värden för prislister vilket påverkar utfallet av timmer och massaved. Det sista som sker i programmet är en nuvärdesberäkning som sker genom att resultaten från simuleringens alla intäkter och utgifter diskonteras till en tidpunkt då värderingen sker. Vid flera olika bestånd görs en enskild simulering för varje bestånd och dessa adderas sedan vid värdering av en hel fastighet (Lantmäteriet 2021a).

3.2 Värdepåverkande faktorer på en obebyggd skogsfastighet

På en obebyggd skogsfastighet finns det ett flertal aspekter som påverkar värdet, både monetära och icke-monetära. I en statistisk analys av Högberg (2012), där markvärdet var i fokus, framkommer det att faktorer som påverkar marknadspriset är fastighetens storlek, ägosplittring och kapitaltäthet. I ännu en statistisk analys med fokus på värdepåverkande faktorer beskrivs virkesvolymen, andelen gallring- och slutavverkningsmogen skog, arrondering, avstånd till infrastruktur samt grannar ha påverkan på marknadsvärdet (Nilsson 2014). Dessa ovannämnda värden är knutna till den fysiska fastigheten men det finns även andra faktorer i form av politiska, samhällsekonomiska och makroekonomiska som påverkar marknadsvärdet. Odéen och Pärson (2011) menar att konjunkturläge, räntenivå och växelkurser har påverkan på utvecklingen av priset på en skogsfastighet. De menar även att politiska beslut har en stor påverkan på marknadsvärdet. Skogsegendomar påverkas av juridiska beslut och skattemässiga regler vilket medför att skogsfastigheter är utsatta av politiska risker. Juridiska styrmedel i form av lagar inskränker även på priset på en skogsfastighet, där skattelagstiftning och jordförvärvslagen är exempel på detta (*ibid.*)

3.2.1 Värdepåverkande faktorer

Skogsmarkens areal på en skogsfastighet är en faktor som påverkar priset (Roos 1996). Roos (1996) undersökte skogsfastigheter och dess relation mellan marknadspriser och deras egenskaper. Vidare visade undersökningen att det föreligger ett negativt samband mellan dessa då fastigheterna blir större. Studiens resultat redovisar även att priset på skogsfastigheter är beroende av proportionerna av den produktiva skogsmarkens areal på fastigheten.

Ägosplittring grundar sig i hur många skiften en skogsfastighet är uppdelad i. I Dalarna är ägosplittring ett problem. Lantmäteriet försöker således utföra omarrondering i syfte att skapa mer rationella brukningsenheter genom att föra mindre skiften samman (Lantmäteriet 2021 b). I en studie av Högberg (2012) visar det sig att fastigheten får ett högre värde om den består av färre skiften. Påverkande faktorer i detta fall kan vara att jaktmöjligheterna försämras samt att tillgängligheten på fastigheten kan försvåras (*ibid.*)

Kapitaltätheten beskrivs enligt ekonomisk teori som ett samband mellan tre faktorer, befolkningstäthet, betalningsförmåga samt närliggande ort (Sundelin & Lönnstedt 2005). En ökad täthet av befolkning i kombination med en ökad betalningsförmåga, i form av medelinkomst i ett specifikt område, bör leda till en ökad efterfrågan. I en studie av Högberg (2012) studerades skogsfastigheters samband med kapitaltätheten i form av ett index med hänsyn till medelinkomst, population och avstånd till närliggande ort. Resultatet av studien visade att ett högre kapitaltäthetsindex härledde till ett högre markvärde på skogsfastigheter.

Mängden *virkesvolym* som är avverkningsbart på en skogsfastighet har en stor påverkan på marknadspriset (Seth & Tjäder 2003). Ett stort rotstående lager kan anses attraktivt oberoende

konjunktur (*ibid.*). Dock finns juridiska begränsningar angående hur stor andel som maximalt ska vara kalmare eller skog upp till 20 år på en brukningsenhet, beroende på storlek. Dessa begränsningar återfinns i Skogsvårdslagen.

Vägnätets utbredning på en skogsfastighet är viktigt för att reducera drivningskostnaderna som uppstår vid avverkning i form av ett kortare transportavstånd i skogen. Vägens hållbarhet är även av stor vikt då tunga lastbilar ska ta sig fram på dessa. Snyder *et al.* (2006) menar att vägnätets utbredning på skogsskiftena är av stor vikt och ökade priset på skiftena med 22 %. Färdiga vägnät är alltså en stor påverkande faktor vid prissättning av en skogsfastighet.

3.2.2 Icke-monetära värden och nyttor

Timmer kan prissättas relativt lätt, men skogen producerar inte enbart timme utan även andra tjänster och värden, vilka inte har ett satt pris. Dessa brukar benämnas icke-monetära värden. I en artikel skriven av Scarpa *et al.* (2000) beskrivs dessa värden som "ej marknadsprissatta" varor som varken har ett pris eller en mängd. Biologisk mångfald, kolbindning, vattenrening och syretillförsel är några exempel på vad som kan framstå som icke-monetära värden och tjänster. Även fastän dessa värden ej går att prissätta värderas dessa högt av producenter och konsumenter. Om hänsyn ej tas till de icke-monetära värdena finns stor risk för att marknaden påverkas negativt (*ibid.*). Snyder *et al.* (2006) beskriver även andra icke-monetära nyttor i form av fastighetens läge i förhållande till sjöar, andra tätorter samt närhet till rekreation. Ytterligare en icke-monetär faktor som är prispåverkande är människans känslomässiga anknytning till en viss plats, det kan handla om investeringar i gamla hemtrakter menar Ericsson (2012).

Skogsägarnas syn på de icke-monetära värdena är högre än de monetära värdena på en skogsbruksfastighet (Snyder *et al.* 2006). En studie av Nicou *et al.* (2006) jämför skogsägares anledning till köp av skogsfastighet i Mälardalen och Norrbotten. Resultatet visade att 53 respektive 45 % av skogsägarna i Mälardalen och Norrbotten värderar andra värden än virkesproduktionen högst. Då räknas exempelvis *jakt, ägandets egenvärde, avkoppling* och *naturvärdet* in i dessa "andra värden".

Jakt är en rättighet som ingår i en skogsfastighet, denna kan delvis ses som ett monetärt och icke-monetärt värde då jakten är möjlig att prissätta i viss mån (Nilsson 2014). Enligt Sandblom (2004) är ökande vilttillgång och efterfrågan faktorer vilka påverkar i priset på jakten i positiv riktning i störst omfattning. Seth och Tjäder (2003) menar även att köparna tenderar att värdera rätten att jaga högre vid köp av fastighet än om de hade betalat för arrenderätten på samma fastighet.

4 Metod

I detta kapitel redogörs vilka metoder som har använts för att utföra studien samt vilket urval som är till grund för studien. Även giltigheten och tillförlitligheten av metodvalet presenteras.

4.1 Informationsinsamling

För att bygga en vetenskaplig grund för det valda ämnet genomfördes en informationsinsamling av tidigare forskning inom området vilka redovisas i *Teorikapitlet*. De olika typer av källor som användes för att genomföra studien var vetenskapliga artiklar, fysisk litteratur och webbplatser. Tidigare studier i form av vetenskapliga artiklar inom ämnet söktes upp via Google Scholar och Primo (SLU bibliotekets databas). Flertalet primärkällor i de funna artiklarna granskades även för att få en djupgående kunskap. Ett axplock av sökord som användes vid sökningar i databaserna är följande: *non-timber value, real estate, skogsfastighet och värdering*.

4.2 Den empiriska studien

Studien är en jämförelsestudie med syfte att identifiera och jämföra möjliga skillnader vid värdering av obebyggda skogsfastigheter. Den empiriska data som insamlades i denna studie är ett resultat av en kvalitativ undersökning. Skillnaden mellan en kvantitativ och en kvalitativ studie är att en kvantitativ studie kan anses sakna djup och komplexitet. En kvalitativ studie går istället in på djupet och informanterna får möjligheten att formulera sina resonemang och egna åsikter (Trost 2010). Metodvalet mellan en kvalitativ och en kvantitativ studie grundar sig i hur uppsatsens syfte är formulerat (*ibid.*). Syftet med detta arbete var att studera och identifiera, genom en jämförelsestudie, eventuella skillnader i värderingsprocessen. Studien ska således ge en bild av hur olika fastighetsmäklare tänker och resonerar för att sedan hitta eventuella skillnader mellan dessa. Utifrån vårt syfte och skillnaderna mellan en kvalitativ och kvantitativ studie ansågs därav att en kvalitativ studie således skulle passa bäst för att undersöka syftet.

Studien utfördes i form av semistrukturerade intervjuer. Detta eftersom svar med resonemang i samt möjligheten till att ställa följdfrågor eftersträvades. Enkätundersökningar tenderar till att bli ytliga och följdfrågor kan inte ställas med samma enkelhet om något svar skulle anses svårtolkat (Ekholm och Fransson 2006).

4.3 Population och urval

Den utvalda populationen bestod av verksamma registrerade fastighetsmäklare med erfarenhet av att förmedla obebyggda skogsfastigheter. Studien avgränsades regionalt till fastighetsmäklare i en del av Södra Sverige, från Södermanlands län till Skåne län. Fastighetsmäklarna som valdes ut till studien söktes upp på deras respektive fastighetsmäklarbyrås hemsida och kontaktades. Vid val av informanter granskades deras arbetstitel för att säkerställa att de var registrerade fastighetsmäklare, vilket skulle stämma överens med studiens syfte. Endast en fastighetsmäklare från respektive mäklarbyrå valdes ut för att undvika överrepresentation från en specifik byrå. I studien ansågs fem informanter vara tillräckligt för att utföra en kvalitativ studie med detta syfte.

4.4 Intervjuernas genomförande

Efter att fastighetsmäklarna kontaktats och accepterat att medverka i studien skickades två dokument ut. Det ena dokumentet innehöll information om bakgrund, syfte och frågeställningar

för studien samt de frågor som skulle besvaras i intervjun. Det andra dokumentet innehöll information om personuppgiftsbehandling i enlighet med GDPR.

Intervjuerna genomfördes via telefon, Zoom och Microsoft Teams i syfte att minimera riskerna för smittspridning av Covid 19 under rådande pandemi. Intervjufrågorna delades in i tre olika delar enligt Bilaga 1. Den första delen bestod av en bakgrundsdel där informantens bakgrund efterfrågades. Den andra delen handlade om värderingsmetoder och själva värderingsprocessen. Den tredje och sista delen av intervjun bestod av värdepåverkande faktorer.

4.5 Analys av intervjuerna

Intervjuerna spelades vid genomförandet in för att minimera risken för att feltolkning av svaren eller att viktiga delar av intervjun missas. Detta var viktigt dels för studiens trovärdighet, dels för att de tillfrågade informanterna inte skulle uppleva att deras svar inte överensstämmer med det de delgett sig av under intervjun. Det inspelade materialet transkriberades med syfte att tolka svaren på ett skriftligt sätt samt för att överföra vår tolkning av svaren till informanterna. Resultatet från intervjumomentet framförs i kapitlet för *Empiri*. Då intervjudeltagarna garanterats anonymitet tilldelades dessa en siffra mellan A-D i resultatredovisningen. Att anonymitet garanterades är en följd av att eventuella skillnader i tillvägagångssätt, fastighetsmäklare eller firmor emellan inte skulle kunna kopplas till en specifik individ. Detta är för att öka viljan att delta i studien samt för att deltagarna ska vara mer öppna och delge sig av mer information.

4.6 Giltighet och tillförlitlighet

Kvalitativa studier kan medföra risker som kan påverka giltigheten samt tillförlitligheten då intervjuaren går in på djupet hos informanten vilken kan leda till att information undanhålles (Ekholm & Fransson 2006). De metoder som användes för att minimera dessa risker grundar sig i hur Ekholm och Fransson (2006) beskriver vad som påverkar informantens villighet att ge korrekta och tillförlitliga svar. Valet av tidpunkt då intervjun infaller är en faktor som kan påverka stressnivån hos informanten. För att öka tillförlitligheten och minska informantens stressnivå gavs möjligheten till denne att bestämma dag och tidpunkt då intervjun skulle genomföras. En annan metod som användes för att öka tillförlitligheten var att återkomma till informanten med den slutgiltiga studien innan publicering. Anledningen till detta metodval var för att säkerställa att tolkningen av informantens svar överensstämde med vad informanten ville förmedla i intervjun. Informanternas potentiella vilja att vara uppriktiga ökades genom att de i den slutgiltiga rapporten är anonyma, likaså deras mäklarfirmor.

5 Metoddiskussion

Detta kapitel har för avsikt att diskutera studiens metodutförande. Metodens fördelar och nackdelar analyseras för att granska studiens tillförlitlighet.

För att genomföra studien valdes en kvalitativ studie där en semistrukturerad intervju användes som tillvägagångssätt. Anledningen till att en kvalitativ metod användes grundades i att det krävdes ett större djup och resonemang från informanterna för att ha möjlighet att svara på studiens syfte och frågeställning. Genom att använda en semistrukturerad intervju ansågs möjligheterna öka till ett mer reflekterande och ingående tänkande från informanternas sida. Denna form av intervju bedömdes därför öka sannolikheten för ett tillfredställande resultat. Detta var något som fungerade på ett utmärkt sätt då möjligheten till att utveckla påståenden från informanterna ökade. Vidare möjliggjordes även chansen till att hitta nya aspekter som inte tagits i beaktning i studiens startskede.

Urvalet av deltagare till studien gjordes genom att aktivt leta upp verksamma fastighetsmäklare som, för tillfället då studien ägde rum, var ansvarig fastighetsmäklare för fastigheter som var ute till försäljning. Målet med urvalet var att hitta informanter som var verksamma inom samma geografiska område. För att hitta informanter valdes därför södra Sverige då koncentrationen av fastighetsmäklare per ytenhet är betydligt högre där jämfört med norra Sverige. Anledningen till att så lika verksamhetsområden som möjligt eftersträvades var för att eliminera skillnader i fastigheters egenskaper, kopplat till geografi. Detta skulle kunna visa sig på eventuella skillnader i värderingsmetoder. Syftet var att utröna om fastighetsmäklare använde sig av olika metoder vilket medförde att skillnader i de yttre förutsättningarna behövde minimeras. Informanterna som valdes ut skulle också arbeta för sinsemellan åtskilda mäklarfirmor då detta skulle öka chansen att hitta fastighetsmäklare som inte använder samma tillvägagångssätt vid värdering. Verksamhetsområdet gällande fastighetsmäklare som hanterar skogsfastigheter är ofta stort och antalet fastighetsmäklare som är nischade mot skogsfastigheter är förhållandevis litet. Detta beror på att omsättningen av skogsfastigheter är liten och efterfrågan på denna typ av fastighetsmäklare är förhållandevis låg. Detta gjorde att de informanter som användes i studien ändå hade olika verksamhetsområde och därmed också vissa skillnader i egenskaper för de typer av fastigheter som de refererade till. Ytterligare en anledning till att urvalet inte blev tillräckligt var att många av de tillfrågade möjliga informanterna inte hade intresse eller möjlighet att delta i studien. Detta är också anledningen till att endast fyra informanter användes i studien. Fler informanter accepterade deltagande men uteblev av diverse förhinder. Detta var orsaken till att nya möjliga informanter inte kontaktades i ett tidigare skede.

I och med den rådande pandemin (Covid-19) genomfördes intervjuerna på distans. Två intervjuer genomfördes i ett videosamtal, en per telefon och en i videosamtal utan bild från informanten. Att intervjuerna utfördes på distans hade fördelen att möjligheten till möte ökade och att informanter kunde delta oberoende av geografiskt område. Detta gjorde att urvalet av fastighetsmäklare att tillfråga inte hade några begränsningar, förutom de avgränsningar som gjordes för denna studie. Dock uteblev denna fördel då uppslutningen från tillfrågade möjliga informanter var, som tidigare nämnts, bristfällig.

Intervjuerna eftersträvades att genomföras under samma förutsättningar och med samma utgångsfrågor. Något som upplevdes förändra förutsättningarna var om intervjuerna genomfördes med bild och därmed möjlighet att se varandra. När videosamtal användes blev kontakten och även intervjun mer flytande vilket gav ett mer innehållsrikt samtal. Vid

telefonintervjun och intervjun utan bild blev båda intervjuerna bättre med tiden, men de upplevdes, av intervjuarna, trevande till en början. Huruvida detta enbart orsakades av att informant och intervjuande inte såg varandra eller om det fanns andra bidragande orsaker är svårt att utröna. En annan faktor till intervjuernas olika förutsättningar var att intervjuarna inte hade någon erfarenhet av detta sedan tidigare. Erfarenheten som erhöles från varje intervju kan ha påverkat nästkommande intervjus genomförande. Denna faktor var dock intervjuarna medvetna om och därför var detta något som beaktades och försöktes att minimeras inför och i samband med nästa intervju.

6 Empirisk bakgrund

Följande kapitel beskriver bakgrunden bakom Fastighetsmäklare som yrke.

Informanterna i denna studie är registrerade Fastighetsmäklare vilket inte vem som helst har möjligheten att bli. Vissa krav måste uppfyllas och den sökandes finansiella och brottsliga bakgrund kan komma att granskas för att bekräfta lämpligheten (Grauers *et al.* 2020).

6.1 Den registrerade fastighetsmäklaren

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är en statlig tillsynsmyndighet som utför tillsyn samt behandlar registrering av fastighetsmäklare (Fastighetsmäklarinspektionen 2020). För att yrkesmässigt förmedla fastigheter krävs en registrering hos FMI och för att bli registrerad krävs att följande kriterier enligt 6 § FML är uppfylla:

- Den sökande får ej vara satt i konkurs, vara underårig, ha näringsförbud eller ha en förvaltare.
- Den sökande ska ha en ansvarsförsäkring.
- Den sökande ska ha en utbildning vilka motsvarar de satta utbildningskraven, samt ha utfört praktik.
- Den sökande ska vara redbar och i övrigt lämplig för att få vara fastighetsmäklare.
- Den sökande ska ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare.

En Fastighetsmäklare ska även följa god fastighetsmäklarsed vilket i kort betyder att mäklaren ska följa gällande lagar, utföra sitt arbete omsorgsfullt samt vara en opartisk mellanhand (Fastighetsmäklarinspektionen 2020). Visserligen finns ett undantag gällande opartiskhet, detta beträffande priset på ett objekt. Fastighetsmäklaren ska alltid beakta uppdragsgivarens ekonomiska intresse (*ibid.*). Om en säljare är uppdragsgivare ska fastighetsmäklaren verka för att få ett så högt pris på fastigheten som möjligt, det motsatta gäller om en köpare är uppdragsgivare.

7 Empiri

I detta kapitel redovisas och sammanställs informanternas svar på intervjufrågorna.

Syftet med studien var att utröna eventuella skillnader i värderingsprocessen hos olika fastighetsmäklare. Detta utfördes genom fyra olika intervjuer med fyra olika registrerade fastighetsmäklare. Resultatet redovisas som sammanfattningar av svar på de frågor som ställdes under intervjun. Varje delfråga, *bakgrund*, *värderingsmetoder*, *värdepåverkande faktorer* samt *värderingsvärde kontra marknadsvärde* tilldelas en underrubrik för att ge en tydlig jämförande bild av vad varje informant svarade i intervjun.

I följande kapitel betecknas vardera informant med en bokstav (A-D) för att förtydliga vilken fastighetsmäklare med respektive bakgrund som ligger bakom vilka påståenden.

7.1 Bakgrund

Samtliga informanter är utbildade fastighetsmäklare med olika akademiska bakgrunder. Den första (A) innehar en lantmästarexamen. Den andra och tredje informanten är utbildade ekonomagronomer (B, C), och den fjärde informanten (D) är utbildad skogsmästare med en ekonomiekandidat. Antal års erfarenhet av värdering av obebyggda skogsfastigheter uppgår till 12 år hos två av informanterna (A, C) och 15 år hos de två andra informanterna (B, D). Informanternas huvudsakliga verksamhetsområde är Jönköpings län (A), Östergötlands län (B), Södermanlands län (C) samt Kalmar län (D). I Tabell 1 sammanfattas samtliga informanters bakgrund.

Tabell 1 Informanternas bakgrund

Informant	Verksamhetsområde (Län)	Utbildning	Erfarenhet av skogsvärdering (år)
A	Jönköping	Lantmästare/Fastighetsmäklare	12
B	Östergötland/Kalmar/Södermanland	Ekonomagronom/Fastighetsmäklare	15
C	Södermanland	Ekonomagronom/Fastighetsmäklare	12
D	Kalmar	Skogsmästare/Ekonomiekandidat/ Fastighetsmäklare	15

7.2 Värderingsmetoder

Samtliga informanter använder sig av en informell ortsprismetod. Grunden i denna metod är respektive informants egen erfarenhet från tidigare försäljningar av liknade fastigheter i samma område. Är erfarenheten inte tillräcklig eller från tillräckligt många objekt använder sig alla informanter av ytterligare statistik från tidigare försäljningar. Denna statistik hämtas först från försäljningar inom den egna firman, men utökas också av tillgänglig statistik från konkurrerande firmor och institutioner. Exempel som nämns där statistik finns att tillgå är Svefa, Ludvig & Co, Sparbanken och Hemnet. Statistiken som finns att tillgå är ofta angiven till i enheten kronor per kubikmeter. Detta betyder att för varje objekt som inkluderas i statistiken räknas värdet ut genom att köpeskillingen divideras med virkesförrådets volym. Indirekt betyder det att alla värdepåverkande faktorer på en fastighet som intressenter är villiga att betala för blir inkluderade i detta pris. Informant A uttrycker dock att på grund av den låga

omsättningen av skogsfastigheter och deras individuella egenskaper är statistiken en fingervisning men inte alls tillräcklig. För att genomföra en bättre värdering använder sig informanten av en intuitiv känsla angående fastighetens egenskaper och väger detta mot statistiken. Även informant B uttrycker att statistiken inte är ett facit och använder sin egen erfarenhet på liknande sätt som informant A. Informant B beskriver också att statistiken volymvägs då konkurrensen oftast är högre för små fastigheter men att betalningsviljan är större för stora fastigheter. Informant C påtalar på liknande sätt att statistiken enbart är en fingervisning och påpekar vikten av att granska fastighetens egenskaper och sedan sätta detta i paritet med statistiken. Informant D menar att det kan vara behövt att subjektivt välja ut objekt från statistiken beroende på egenskaperna för dessa fastigheter jämfört med egenskaperna på den fastighet som värderas. Framförallt är det extremvärden i statistiken som exkluderas eftersom dessa värden endast uppkommit på grund av en omständighet som är omöjligt att inkludera i en värdering.

Utöver ortsprismetoden använder sig informant A av en metod där fastighetens olika värden delas in i tre delar, markvärde, virkesvärde, jakt- och fiskevärde. Markvärdet är det värde som marken har då det inte står någon skog på. Virkesvärdet är det värde som virkesförrådet har, då utgår informanten från aktuella virkespriser och multiplicerar dessa med virkesförrådet för avverkningsmogen skog. Om det är yngre skog reduceras virkesvärdet. Jakt och fiskevärdet är beroende på arronderingen, hur stor fastigheten är samt om det finns kräftfiske.

Informant A använder avkastningsmetoden i viss mån, dock endast på större fastigheter. Detta med anledning att de större fastigheterna kräver mer kapitaltåta spekulanter som ser skogsmark som en investering snarare än mark med andra värden än avkastningsvärdet. Informant B, C och D använder sig inte av avkastningsmetoden eller beståndsmetoden vid värdering av objekt som skall ut på den öppna marknaden. Dessa informanter benämner att de avkastningsbaserade metoderna ger ett missvisande värderingsresultat då de endast tar hänsyn till virkesvärdet.

Informant D använder sig av BM-win vid då denne värderar fastigheter som ska genomgå generationsskiftet eller avstyckningar. Anledningen till detta benämns vara för att bättre fokus på de enskilda bestånden ges med programvaran. Vid generationsskifte och avstyckningar vägs även ortspriset in för att spegla ett marknadsvärde. Informanten benämner även att dennes ambition är att eftersträva denna metod vid marknadsvärdering också, men i dagsläget är metoden inte tillräckligt utvecklad för just marknadsvärdering. BM-win tar mer hänsyn till de faktiska skogliga värdena, d.v.s. bonitet, åldersfördelning samt tillväxt, vilket inte görs med ortsprismetoden på samma sätt enligt informanten. Däremot tar BM-win inte hänsyn till de övriga värdena i form av estetiska värden samt geografiska läge. Därav eftersträvas en kombination mellan BM-win och ortspris av informanten.

Vid värdering av värdepåverkande faktorer har även informant D en metod som grundar sig i en skala där denne intuitivt sätter ett värde på alla dessa faktorer beroende på dess kvalitet. Skalan baseras på prisstatistik i kronor per kubikmeter från tidigare sålda fastigheter i landskapet. Om dessa faktorer är bra, till exempel om arrondering, vägnät och tidigare skötsel, hamnar den värderade fastigheten i den övre kvartilen av skalan och därmed får den ett högre värde i värderingen. Vice versa om dessa faktorer är sämre.

Samtliga informanter anser att vikten av en väl utförd skogsbruksplan är stor. Anledningen till detta är att informationen i skogsbruksplanerna är väsentlig för värderingen och en fastighet utan skogsbruksplan är inte möjlig att värdera, så länge den inte är mindre än ca 10 ha, enligt informant C. Om en skogsbruksplan inte finns upprättad för fastigheten upprättar en extern

planläggare en skogsbruksplan för samtliga informanter. Om planen är äldre än två år ska det även upprättas en ny enligt informant C. Informant B nämner att skogsbruksplaner kan vara underskattade men att det inte är något som kan tas hänsyn till i en värdering. Detta är upp till köparen att validera menar informanten. Informant B använder ibland sig av en programvara där skogsbruksplaner upprättas (PCskog) för att ta fram mer specifika delar som ska tas med i prospektet. Informant C nämner även Skogsbruksplanens betydelsefulla värde när det kommer till storlek. En taxerad storlek på en fastighet kan skilja i jämförelse med den verkliga storleken, vilket anges i en skogsbruksplan. Mängden stående kubikmeter skog, åldersfördelning samt fördelning av skog är viktig information från skogsbruksplanen enligt informanten. Informant D brukar skapa sig en uppfattning om skogsbruksplanen genom att jämföra planen med den intuitiva känslan. Informanten benämner även att det är de faktiska skogliga värdena som är intressanta i skogsbruksplanen och inte kommande skötselåtgärder.

7.3 Värdepåverkande faktorer

Den viktigaste faktorn som påverkar värderingen är virkesförrådet, vilket framhålls av samtliga informanter. Detta hänvisas till att all statistik på försäljningar har ett värde i förhållande till kubikmeter. Ytterligare anledning till virkesförrådets inverkan på värderingen är att det är en faktor som beskriver fastighetens innehåll. Informant B säger att virkesförrådet ger en indikation på hur åldersfördelningen kan tänkas vara och om den är hårt huggen. Är virkesförrådet per hektar mycket lägre än medelförrådet måste en värdering istället göras beroende på ett pris per hektar. Även informant D vidhåller att fastighetens medelförråd ger mycket information. Utifrån detta kan en indikation om det är en tillväxtfastighet eller en fastighet med mycket äldre skog utläsas. Även en fingervisning om bonitet kan utläsas då högre bonitet ofta ger ett högre virkesförråd.

En annan faktor som samtliga informanter nämner ska ha stor påverkan för marknadsvärdet och därmed också är viktig att beakta i värderingen är närhet till kapital, även kallat kapitaltäthet. Informant A beskriver att en anledning till detta är att det, bland köpare, ofta är en i hushållet som har en eftergymnasial utbildning och ett yrke som endast finns i närheten till städer. Vidare beskrivs att köparna eftersträvar att fastigheterna ska vara lokaliserade i närheten av deras bostadsort. Därför blir efterfrågan på fastigheter i anslutning till städer mer efterfrågade och därmed också dyrare. Informant D nämner dock att det främst förekommer glesbygd i dennes arbetsområde vilket resulterar att kapitaltätheten inte påverkar i så stor mån. Däremot, om denne värderar nära Linköping eller Nyköping tas mer hänsyn till kapitaltätheten.

Storleken på fastigheten är en tredje faktor som påverkar, men denna faktor är också indirekt påverkad av närheten till kapital. Informant A utgår från sitt verksamhetsområde och säger att de större fastigheter som finns till salu ofta är belägna på landsbygden. Dessa fastigheter har ett färre antal intressenter vilket gör att efterfrågan är lägre. Detta gör att större fastigheter tenderar att vara billigare i pris per hektar eller pris per kubik, jämfört med jämförelseobjektens medelpris. Både informant B och C som har delar av sitt verksamhetsområde i Södermanland beskriver betydelsen av fastighetens storlek i motsats mot informant A. Informant B och C menar att en större fastighet blir dyrare jämfört med jämförelseobjektens medelpris. En anledning till detta är närheten till kapital och tydligast är närhet till Stockholm. Informant B uttrycker att de som köper större fastigheter ofta är före detta företagare som sålt sitt företag och därmed också har en stor betalningsvilja. Tålmodet för dessa är lågt vilket gör att de hellre köper en fastighet till vilket pris som helst mot att vänta på att flera fastigheter kommer ut för att öka sitt innehav allt eftersom. Informant D menar att det är svårt att påstå att större fastigheter skulle vara billigare generellt och vice versa, vilket gör det svårt att ta höjd för detta i

värderingen. Anledningen till det är att det är många andra faktorer som väger in och har ett större inflytande.

Lokalt läge är en faktor som har inverkan på marknadsvärdet enligt samtliga informanter och inkluderas i värderingen. Lokalt läge, exempelvis närhet eller anslutning till sjö, anges av alla informanter ha stor inverkan på fastigheter med byggnader men även fastigheter med enbart skog påverkas av detta. Anledningen beskrivs vara att det inte enbart är virkesvärde som är relevant hos köparna. I många fall kan framtidsplanerna hos köparna vara att uppföra byggnader på fastigheten vilket gör att det lokala läget har ett stort värde.

Exproprierad mark är en faktor som samtliga informanter nämner bara har ett värde, ett jaktvärde. Därmed exkluderas virkesvärdet i nyckelbiotoper, naturreservat, etcetera, där marken inte får brukas. Däremot inkluderas jaktvärdet vid värdering. Bestånd som har indikationer på höga naturvärden som inte är exproprierade, men har en förhöjd risk att bli det, är det ingen informant som tar hänsyn till. Samtliga informanter är väl bekanta med den eventuella problematiken men påtalar att det är omöjligt att inkludera det i värderingen då framtiden är helt oviss. Samtliga menar att det är köparen som får analysera risken för eventuellt avverkningsstopp till följd av detta.

Bonitet är en faktor som i samtliga intervjuer tas upp, men som beskrivs gemensamt av informanterna inte har särskilt stor påverkan på marknadspriset och därmed inte påverkar värderingen i hög grad. Dock är det tydligt att den har en viss påverkan, men det är oerhört svårt att värdera generellt. Bonitet är en sekundär faktor som får stå tillbaka i inverkan jämfört mot tidigare nämnda faktorer.

Ytterligare faktorer som nämns ha en inverkan på värderingen är skötselhistorik, arrondering och vägnät. Dessa faktorer nämns mer eller mindre av samtliga informanter. Arronderingen har inverkan då köpare helst köper en solid fastighet och inte en fastighet med utspridda delar i ett område. Även skötselhistoriken är viktig då det har en stor inverkan på virkesförrådet och fastighetens sammansättning. Informant C uttrycker tydligt att det lönar sig att sköta sin skog och att en välskött fastighet värderas högre. Vägnätet är också en faktor som samtliga informanter nämner ha en signifikant inverkan. Ett väl utvecklat vägnät gynnar intäkter i form av avverkningsnetto. Även tillgängligheten till fastigheten gynnas av ett tillfredställande vägnät vilket värdesätts i värderingen. Är vägnätet inte tillfredställande kan kostnader för att restaurera vägnätet inkluderas i värderingen. Vägnätet beskrivs också ha stor inverkan då det ger ett intryck för spekulanter hur fastigheten är skött. Väl underhållna vägar ger även ett positivt intryck när eventuella köpare besöker fastigheten. Dessa faktorer beskrivs dock av samtliga informanter vara svårt att ange någon generell beräkning för. Här används ingen särskild metod då det är mer ett helhetsintryck och erfarenhet hos mäklaren som bestämmer hur det ska värderas. Informant D uttrycker tydligt att arrondering och vägnät är av stor vikt vid värdering.

7.4 Värderingsvärde kontra marknadsvärde

Samtliga informanter nämner att grannar ofta driver marknadspriserna i en positiv riktning. En av anledningarna till detta är att omsättningen av fastigheter som till exempel gränsar till ens egen fastighet eller är belägen i närområdet är såpass låg. Grannarna får bara en chans att förvärva en fastighet som antingen gränsar till ens egen eller ligger i närområdet, vilket gör att grannar blir mer betalningsvilliga. Informant A menar även att där grannar är oense kan marknadspriset stiga ordentligt. Informant B påpekar att det även förekommer att intressenter

redan bestämt sig innan budgivningen att äga fastigheten, vilket också kan vara en påverkande faktor till att värderingspriset skiljer sig mot det slutgiltiga marknadsvärdet.

I Södermanlands län är det inte ovanligt att en före detta företagare, som har sålt sitt företag och efter det besitter ett stort kapital, förekommer som intressent. Då personer som dessa är intressenter ökar betalningsviljan på större fastigheter. Anledningen till detta är då dessa personer tenderar att ha sämre tålamod att vänta med att köpa en stor skogsfastighet eller gård, då dessa typer av fastigheter har låg omsättning, detta enligt informant B. Samma informant påpekar även att det föreligger en hög efterfrågan på jaktvärdet. I Södermanlands län är betalningsviljan på skogsfastigheter hög från intressenter i Stockholm som vill ha närhet till bra jaktmarker.

Samtliga informanter i studien nämner även att de icke-monetära värdena, främst i form av närhet till sjöar samt estetiken på en fastighet tenderar att driva upp marknadspriserna väsentligt. Informant A menar även att dessa värden värderas ännu högre på mindre fastigheter då spekulanterna ofta är ointresserade av avkastningsvärdet. Detta gör att exempelvis sjöläget påverkar differensen mellan värderingsvärde samt marknadsvärde mycket.

8 Analys

Målet med följande kapitel är att analysera det empiriska data och jämföra med teorin som ligger till grund för studien. Detta även med hänsyn till frågeställningarna i kapitel 1.

Studiens syfte var att jämföra registrerade Fastighetsmäklare med hänsyn till deras sätt att värdera obebyggda skogsfastigheter samt deras beaktande till värdepåverkande faktorer. Fastighetsmäklarnas syfte med värderingen är att sätta ett korrekt marknadspris på en fastighet. För att utföra detta bör köparens värderingar beaktas vid värderingen, eftersom det är det som avgör det slutliga marknadspriset. Användandet av rätt värderingsmetod för att komma fram till ett korrekt marknadspris är också av stor vikt då detta sätter en grund för marknadspriset.

8.1 Värderingsmetoder

Under de genomförda intervjuerna framkom det att en egen variant av ortsprismetoden används av de tillfrågade fastighetsmäklarna. Den ortsprismetod som beskrivs i teorin av Persson (2015) tillämpas inte i praktiken på skogsfastigheter. Anledningen till detta beskrivs i *Teorikapitlet*, det finns för få jämförelseobjekt inom den ramen som krävs för att tillämpa den teoretiskt korrekta modellen. Tillvägagångssättet för fastighetsmäklarnas metod som de själva angett liknar ortsprismetoden och grundar sig i varierad statistik. Statistiken härstammar från försäljningar inom den egna firman, men också från försäljningar av externa firmor. Marknadsvärdet från dessa tidigare sålda fastigheter granskas och ett riktpreis i kronor per kubik alternativt kronor per hektar, anges vilket sedan kan tillämpas på den aktuella fastigheten.

Informant A nämnde att en typ av avkastningsbaserad metod delvis används vid värdering av större fastigheter. Dock används inte den metod som Persson (2015) beskriver i teorin utan snarare att värderingen blir mer avkastningsbaserad. Detta eftersom en större målgrupp, av större skogsfastigheter, är investerare som ser skogen som en avkastning. Resterande informanter påpekade att de aldrig använder en avkastningsbaserad metod för att göra en bedömning av marknadsvärdet. I teorin är avkastningsmetoden en metod som anses vara bra och ger ett verkligt värde på skogen. Däremot lämpar sig metoden bättre då vid utförande av investeringskalkyler. Informant C nämnde att om avkastningsmetoden används i samband med försäljning så handlar det om större fastigheter och det är potentiella köpare som har gjort dessa typer av kalkyleringar och inte Fastighetsmäklaren. Att använda endast en avkastningsbaserad metod ger en missvisande bild av marknadsvärdet menar informant C och D. Anledning är att det är så många andra värden än de värden som går att nuvärdesberäkna på en skogsfastighet. Beståndsmetoden användes ej av någon informant i studien.

Under intervjuerna framkom av samtliga informanter betydelsen av en uppdaterad och en väl utförd skogsbruksplan. I värderingsprocessen används skogsbruksplanens innehåll som grund för den enskilda fastighetens skogliga egenskaper. Det vanligaste sättet att fastställa skogens värde är att multiplicera försäljningsstatistikens kubikmeterpris med antalet skogskubikmeter. Försäljningsstatistikens kubikmeterpris skiljer sig i olika delar av södra Sverige vilket gör att det även här blir en variant av ortsprismetoden. Denna metod framkommer inte i någon typ av litteratur. Däremot är metoden accepterad i praktiken då en liknande variant används vid virkesförsäljning. Det aktuella virkespriset i området multipliceras med antalet kubikmeter stående skog på fastigheten, vilket är intäkten från skogen om den avverkas idag. Skillnaden mellan försäljningsstatistikens kubikmeterpris och virkespriset är att i försäljningsstatistikens kubikmeterpris ingår alla värden på fastigheten, vilket gör att det vanligtvis är högre än områdets virkespris. Vid värdering av yngre skog, alltså ej slutavverkningsbar skog, kan inte

denna metod tillämpas fullt ut av informanterna då kapitalet är bundet längre fram i tiden, således reduceras värderingsvärdet.

8.2 Värdepåverkande faktorer

Vid värdering av fastigheter uppdagades det att samtliga informanter värdesätter information om virkesförrådet högst. Ett högt virkesförråd ökar värderingsvärdet signifikant och är därför den primära källan för informanterna att grunda sin värdering på. Detta styrks också av Seth och Tjäder (2003) vilket beskrivs i teoriavsnittet. Virkesförrådet har även stor inverkan i tillvägagångssättet för värdering. Genom att analysera virkesförrådet vet informanterna om fastigheten har ett medelförråd som är jämförbart med tidigare förmedlade fastigheter. Detta är viktigt då detta kopplas till deras tidigare erfarenheter och tillgänglig statistik i värderingsprocessen. Vid jämförelse med tidigare förmedlade objekt bestämmer sedan informanten om det är möjligt att jämföra ett pris per kubik eller om snarare ett pris per hektar är att föredra.

En faktor som samtliga informanter också påstår påverkar marknadspriset och därmed också värderingen i hög grad är närheten till kapital och kapitaltäthet. Detta är något som framkommit tidigare i arbetet utfört av Högberg (2012) som behandlas i teorikapitlet. Informanterna menar att det är svårt att veta vid tillfälle för värderingsprocessen, hur mycket just närhet till kapital påverkar. Det är dock utan tvivel tydligt att fastigheter blir alltmer efterfrågade och därmed också dyrare när de är belägna allt närmre länsstäderna. Informanterna som har erfarenhet av fastighetsförmedling och värdering i Södermanland uttrycker att om fastigheten är närmre belägen Stockholm påverkar kapitaltäthet mer vid värdesättningen av fastigheten.

Ytterligare två faktorer kan indirekt kopplas till närheten av kapital enligt informanterna. Den ena faktorn är att storleken på fastigheten påverkar värderingen och slutligen riktpriiset. Däremot är informanterna inte överens om att storleken påverkar värderingen i samma riktning. En informant menar att större fastigheter tenderar att få ett billigare pris, angett i kronor per kubikmeter alternativt kronor per hektar. Orsaken till det är att antalet köpare som har en större betalningsförmåga är mindre vilket gör att konkurrensen minskar. En annan informant påtalar dock helt motsatsen då större fastigheter lockar till sig personer som har en oerhörd betalningsvilja och därmed också kan köpa en fastighet till vilket pris som helst. Detta fenomen visar sig främst i närheten av Stockholm. Informanten menar att köparna inte har tålamodet att vänta på att få köpa angränsande fastigheter och på så vis öka sitt totala innehav vilket gör att de istället är villiga betala mer när tillfälle väl ges. Den andra faktorn som samtliga fastighetsmäklare nämnt påverkar värdet är det lokala läget. Det lokala läget spelar roll om fastigheten ligger på en plats som är estetiskt tilltalande som exempelvis i närheten av en sjö. Fastighetsmäklarna menar att en bebyggd skogsfastighet påverkas mer av denna faktor men att det också är tydligt att även värdet för obebyggda skogsfastigheter påverkas, om än inte i samma utsträckning. Dessa värden är ofta benämnda som icke-monetära värden. Att just denna faktor påverkar värderingen och marknadsvärdet styrks av Snyder *et al.* (2006) som nämns i teoriavsnittet.

En informant nämnde också att fastigheten kan vara del av en häradsallmänning eller allmänningsskog. Är en fastighet inkluderad i en sådan typ av allmänning kan detta också påverka värderingen på fastigheten anmärkningsvärt. Anledningen till detta är att fastighetsägaren är berättigad intäkt från allmänningen om fastigheten är inkluderad i denna. Storleken på intäkten är beroende av hur stor del av fastigheten som tillhör allmänningen och hur stor del av allmänningen som motsvaras av fastigheten. Är fastigheten en del av en

allmänning anser informanten detta som positivt för ägaren vilket gör att värdet på fastigheten ökar. Att det är positivt beror på att allmänningen ger en passiv inkomst till ägaren kontinuerligt. Skälet till att endast en informant nämnde denna faktor kan bero på att dessa allmänningsskogar inte finns överallt och är mer vanliga i vissa län och områden. Följaktligen kan mäklarens aktiva verksamhetsområde vara en orsak till denna faktor inte varit relevant i yrkesutövandet och att denna faktor heller inte nämndes under intervjun.

8.3 Värderingsvärde kontra marknadsvärde

Under samtliga intervjuer framkom det att grannar är den största faktorn till att marknadspriset tenderar att bli mycket högre än värderingsvärdet. I ett fall beskrivet av en informant blev marknadsvärdet ca 58 % högre än vad denne hade värderat fastigheten till. Då informanterna nyttjar ortsprismetoden tas indirekt hänsyn till grannar då fastigheter värderas och jämförs med tidigare sålda objekt i samma område.

Även då det kommer till icke-monetära värden beskriver informanterna att det skulle kunna vara dessa som potentiellt driver upp marknadspriset. Icke-monetära värden handlar i största omfattning om lokalt geografisk placering samt sjöläge, enligt informanterna. Alltså, om det till exempel finns en sjö i närheten eller på fastigheten spelar detta även roll på obebyggda skogsfastigheter. Detta bekräftas således som en viktig icke-monetär faktor som påverkar priset av skogsfastigheter (Snyder *et al.* 2006). Samtliga informanter menar även att det är dessa värden som är svåra att prissätta då de inte vet hur högt spekulanter värdesätter dem. När det handlar om icke-monetära värden så kan det ifrågasättas om dessa verkligen existerar då ett pris för dem sätts i slutändan av en försäljning. Det svåra är således att veta hur mycket dessa påverkar. Samtliga informanter nämnde att värdesättningen av dessa värden utförs med en intuitiv känsla då ett exakt pris inte existerar.

9 Slutsatser

I detta sista kapitel redogörs de slutsatser som kan dras baserat på studiens syfte och frågeställningar i kapitel 1.

Syftet med denna studie var att utröna om registrerade fastighetsmäklare i praktiken använder de teoretiska metoder som finns att tillgå i teorin då de värderar ett objekt av typkod 110. Fokuset i denna studie föreligger i vilka metoder som används samt vilka som är de mest avgörande faktorerna vid värdering.

Under intervjuerna framkom att de registrerade fastighetsmäklarna i denna studie nyttjar ett informellt arbetssätt vid värdering av obebyggda skogsfastigheter. I praktiken används i princip endast ortsprismetoden och då av den enskilde fastighetsmäklarens egen variant som inte överensstämmer fullt ut med den variant som beskrivs i teorin. Fastighetsmäklarna i studien använder även i kombination med ortsprismetoden en värderingsmetod som baserar sig på den stående skogen. Lokala kubikmeterpriser som är baserade sig på tidigare försäljningsstatistik och antalet skogskubikmeter multipliceras och genererar ett värde. Avkastningsmetoden användes i liten omfattning av en informant, och då när det kommer till stora fastigheter där aktuella intressenter innehar ett stort kapital och ser förvärvet en potentiell avkastning.

Det finns indikationer enligt en informant att BM-win samt Ortsprismetoden kan komma att användas som en kombination vid värdering av skogsfastigheter. De tillfrågade informanterna hade ett liknande tillvägagångssätt vid värdering av obebyggda skogsfastigheter. Med hänsyn till värderingsmetoder och arbetets syfte kan slutsatsen dras att fastighetsmäklarna i den här studien inte använder de teoretiska värderingsmodeller som beskrivs i teorin men att de använder liknande metoder sinsemellan. Den informella varianten av ortsprismetoden kan enligt studien vara en utbredd metod då informanterna arbetade på olika firmor.

De värdepåverkande faktorerna som Fastighetsmäklarna tar hänsyn till vid värdering visade sig överensstämma med tidigare forskning av bland annat Högberg (2012), Nilsson (2014) samt Snyder et.al (2006). Virkesvolym på fastigheten, vägnätets utbredning, kapitaltäthet, jakt, ägosplittring är faktorer vilka tas hänsyn till vid värdering. Däremot är flertalet av de faktorer som behandlats i studien svåra att sätta ett exakt värde på, bland annat bonitet, kapitaltäthet, vägnätets utbredning och kvalitet samt arrondering. Indikationer som ges av studien med hänsyn till värdepåverkande faktorer är att vissa är enkla att prissätta. Samtidigt kräver andra faktorer en intuitiv känsla samt erfarenhet för att få fram något typ av värde av en specifik faktor.

Skillnaden som uppstår mellan värderingsvärde och marknadsvärde är främst beroende av grannar men även de icke-monetära värdena som kan finnas på en obebyggd skogsfastighet. Med hänsyn till detta hade samtliga informanter samma inställning vilket gör att deras tankesätt är likvärdigt. Återigen tillbaka till syftet, då med hänsyn till marknadsvärde kontra värderingsvärde har fastighetsmäklarna i denna studie en liknande tankegång vid värdering av en obebyggd skogsfastighet.

9.1 Förslag till fortsatta studier

- Att genomföra en studie där Fastighetsmäklare värderar en verklig fastighet där värderingsprocessen granskas fullt ut skulle tänkas vara intressant för vidare studier. Resultatet av en studie av denna typ skulle utröna de verkliga skillnaderna i

värderingsprocessen samtidigt som det ges ett verkligt värderingspris vilka skulle vara lätta att jämföra.

- Att utföra en kvantitativ studie i syfte att utröna om registrerade Fastighetsmäklare använder någon av de teoretiskt beskrivna värderingsmetoderna eller om de nyttjar en informell variant som i denna studie.

10 Referenser

- Ekholm, M. & Fransson, A. (2006). *Praktisk intervjuteknik*. Stockholm: Norstedts Akademiska Förlag.
- Ericsson, P. (2012). Köpare: 40-talist med pengar och som bor söderut. Skogen, [2021-03-31] <http://skogen.se/nyheter/kopare-40-talist-med-pengar-och-som-bor-soderut>
- Fastighetsmäklarinspektionen (2020a). *Mäklarens ansvar och roll* | FMI. <https://fmi.se/vad-galler-vid-formedling/maklarens-ansvar-och-roll/> [2021-03-31]
- Fastighetsmäklarinspektionen (2020b). *Vad krävs för att bli fastighetsmäklare?* <https://fmi.se/bli-maklare/vad-kravs-for-att-bli-maklare/> [2021-03-31]
- Henning Grauers, P., Rosén, M. & Tegelberg, L. (2020). *Fastighetsmäklaren - en vägledning*. 6:1. Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Högberg, J. (2012). *Vad påverkar marknadsvärdet på en skogsfastighet? - En statistisk analys av markvärdet*. Uppsala: Institutionen för skogens produkter.
- Karlsson, E. & Tolfvesgård, L. Värdering av Skogsfastigheter. 45
- Lantmäteriet (2021b). *Omarrondering*. <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/omarrondering/> [2021-03-31]
- Lantmäteriet & Mäklarsamfundet (2010). *Fastighetsvärdering*. Gävle och Solna: Lantmäteriet och Mäklarsamfundet.
- Ludvig & Co (2019). *Vad är en skogsbruksplan?* <https://blogg.ludvig.se/vad-ar-en-skogsbruksplan> [2021-03-25]
- Ludvig & Co, Sparbankerna, Swedbank (2020) *Skogsbarometern 2020*. [Broschyr]. Stockholm: Ludvig & Co, Sparbankerna, Swedbank.
- Lönnstedt, L och Sundelin, T. (2005). *Market price for forest estates – outline of a mathematical model*. SLU, Uppsala. Institutionen för skogens produkter och marknader. [2021-04-17]
- Naturvårdsverket (2020). *Skyddsformer för skog med höga naturvärden* Naturvårdsverket. <https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Naturvard/Skydd-av-natur/Formellt-skydd-av-skog/Bevara-naturvarden-i-skogen/Skyddsformer/> [2021-03-23]
- Nicou, A., Sand, T. & Hägg, D.C. Privata skogsägares värdering av monetära och icke-monetära värden i Mälardalen och Norrbotten. 2006, 47
- Nilsson, E. (2014). *Värdering av skogsfastigheter - En statistisk analys av värdepåverkande faktorer*. Lund: Institutionen för Teknik och samhälle.
- Odéen, M. & Pärson, M. (2011). *Värdering av skogsfastigheter - Vilka faktorer styr prisutvecklingen?* Lund: Företagsekonomiska institutionen.
- Persson, E (2015). Fastighetsvärdering. I Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur. (12. uppl.). Stockholm: Fastighetsnytt. s. 299-377.
- Roos, A. (1996). A hedonic price function for forest land in Sweden. 1996, 740–746
- Riksskogstaxeringen, SLU (2020a) *Produktiv skogsmark* <https://www.slu.se/centrumbildningar-och-projekt/riksskogstaxeringen/statistik-om-skog/senaste-statistiken/produktiv-skogsmark/> [2021-04-15]
- Riksskogstaxeringen, SLU (2020b) *Skogsmark* <https://www.slu.se/centrumbildningar-och-projekt/riksskogstaxeringen/statistik-om-skog/senaste-statistiken/skogsmark/> [2021-04-15]

- Samhällsbyggarna (2015). *God värderarsed*.
<http://www.samhallsbyggarna.org/vaerdering/god-vaerdersed/> [2021-03-21]
- Samhällsbyggarna (2021). *Vi är Samhällsbyggarna*. <http://www.samhallsbyggarna.org/om-oss/> [2021-03-16]
- Sandblom, M. Arrendenivåer för jakt i Sverige och jaktens monetära värde. 2004, 26
- Scarpa, R., Bongiorno, J., Hseu, J.-S. & Abt, K.L. (2000). Assessing the non-timber value of forests: revealed-preference, hedonic model. *Miscellaneous Publication*, 2000
- Seth, S. & Tjäder, C. (2003). *Skog - Köp, förvaltning, försäljning, samägande, generationsväxling*. Malmö: Författarna och Raster Förlag.
- SFS 2018:1413. *Skogsvårdslagen*. Stockholm: Näringsdepartementet
- SFS 2017:1141. *Fastighetsmäklarlagen*. Stockholm: Justitiedepartementet L2.
- Skatteverket (2011). *Beskattning av ersättningar för markintrång m.m. | Rättslig vägledning | Skatteverket*. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/2053.html#> [2021-03-23]
- Skatteverket (2021). *Typkoder för fastigheter*.
<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.43f4496fd14864cc5ac9126d.html> [2021-04-28]
- Skogsstyrelsen (2021a) *Om fastigheter* <https://www.skogsstyrelsen.se/mina-sidor/fragor-och-svar/om-fastigheter/>[2021-04-15]
- Skogsstyrelsen (2021b). *Enheter och symboler*. <https://skogsstyrelsen.se/statistik/enheter-och-symboler/> [2021-04-15]
- Skogsstyrelsen (2014). *Slutavverkning*. <https://www.skogsstyrelsen.se/globalassets/mer-om-skog/skogsskotselserien/skogsskotsel-serien-20-slutavverkning.pdf> [2021-04-15]
- Snyder, S.A., Kilgore, M.A., Hudson, R. & Donnay, J. Determinants of Forest Land Prices in Northern Minnesota: A Hedonic Pricing Approach. 2006, 12
- Svensk fastighetsförmedling (2021). *Köpeskilling- vi förklarar*.
<https://www.svenskfast.se/guider/kopeskilling/>[2021-04-15]
- Sveriges häradsallmänningar (2018). *Långsiktigt brukade skogar med rötter i medeltiden*. [Broschyr]. Örebro: Sveriges Häradsallmänningsförbund.
https://haradsallmanningsforbundet.se/wp-content/uploads/2018/03/Broschyr_haradsallmanningar_180313.pdf [2021-04-15]
- Lars Tegelberg (2019). *Köp av bostadsrätt - med en introduktion till förmedlingsarbetet*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Trost, J. (2012). *Kvalitativa Intervjuer*. Lund: Studentlitteratur.

Bilagor

Bilaga 1. Frågeformulär

Bakgrund:

1. Vilken utbildning/utbildningar har du?
2. Vilken yrkesroll/yrkestitel har du?
3. Hur många års erfarenhet besitter du inom värdering av obebyggda skogsfastigheter?
4. Vilket län är du verksam i?

Om värderingsmetoder och påverkande faktorer:

1. Vilken värderingsmetod ligger som grund vid värderingen? Används en kombination av olika metoder?
 - a. Varför?
2. Vilken eller vilka faktorer är viktigast/påverkar värdet mest vid en värdering?
 - a. Varför?
3. Hur mycket och varför varierar marknadsvärdet och värderingsvärdet?

Kandidatarbeten / Bachelor Thesis
Inst. för skogsekonomi / Department of Forest Economics

1. Hallström, P. & Nylander, G. 2018. Ekonomisk analys av olika metoder att transportera flisad GROT från skogen till industrin via NLC Storuman. *An economic analysis of different methods of chipped logging residues transportation from the forest to the industry through NLC Storuman*
2. Boglind, G. & Gyllengahm, K. 2018. Lönsamhetsanalys av biomassa-fokuserad skötsel för contortatall – En ekonomisk analys av olika skötselstrategier. *Profitability analysis of biomass-focused management for lodgepole pine – An economic analysis of various silvicultural regimes*
3. Holfve, V. 2018. En analys av äganderätten och intrångsersättning. *An analysis of private ownership and compensation for intrusion*
4. Ekegren Hällgren, A. & Essebro, L. 2018. Lojalitet och engagemang för skogsägareföreningen i en ny tid – En fallstudie om medlemmar i Norra Skogsägarna. *Loyalty and engagement for forest association in a new time – A case study for members in Norra Skogsägarna*
5. Hermansson, E. & Strömwall Nyberg, T. 2019. Mot en ny framtid - en granskning av samarbeten och förbättringsmöjligheter mellan företag. *Towards a new future - a research of collaborations and improvements between companies*
6. Bertills, M. & Hilmersson, F. 2019. Gender equality in the forest sector will happen - but when? The understanding of competence and quota among board members in the forest sector - barriers or facilitators of an equal company board and organization. *Jämställdhet i skogssektorn kommer att hända - men när? Förståelsen av kompetens och kvotering bland styrelsemedlemmar i skogssektorn - barriärer eller hjälpmedel för en jämställd styrelse och organisation*
7. Billefält, B. & Olsson, M. 2019. Hållbarhet i arbetet - Fallstudie ur ett medarbetarperspektiv. *Corporate social responsibility at work - Case study from the employee perspective*
8. Söderlund, M. 2019. Hur kommuniceras klimatfördelarna med att bygga flerbostadshus i trä. *How is the climate benefits communicated by building multi-storage houses in wood*
9. Dahl, P. & Sparrevik, G. 2019. Skogslagstiftning för en ny tid - Avkastning för olika lagstiftningsscenarion i Litauen. *Forest legislation for a new era -Rate of return for different legislation scenarios in Lithuania*
10. Johannesson, K. & Näslund, R. 2019. Biokol som produkt inom skogsbruket - En hållbar produkt med många fördelar. *Biochar as a product in forestry - A sustainable product with many benefits*
11. Nyström, A. & Nyttell, A. 2020. Att mäta och jämföra hållbarhet – en fallstudie av tre svenska skogsbolag. *To measure and compare sustainability – a case study of three Swedish forest companies*
12. Ljudén, A. & Rubensson, N. 2020. Hur hanterar den svenska skogsbranschen Brexit? – En kvalitativ studie med fokus på svenska sågverksföretag. *How does the Swedish forest line of business handle Brexit? – A qualitative study with focus on Swedish sawmill companies*
13. Eriksson, P. 2020. Digitala skogsbruksplanen i den operativa verksamheten – En fallstudie på den digitala skogsplanens roll i den operativa verksamheten samt attityden gentemot verktöget. *Digital forestry plan in the operational activities – A case study based on the role of the digital forestry plan in the operational activities and the attitudes towards the tool*
14. Algotsson, J. 2020. Varumärkesbyggande säljstöd för virkesköpare i skogsbranschen – en fallstudie om Martinsons Skogshandbok. *Brand Building Sales Support for Purchasers in the Forest Bransch – A Case Study about Martinsons's Skogshandbok*

15. Sjölund, A. & Tornberg, T. 2021. Mäklarens syn på flerbostadshus i trä – en jämförelse av mäklarroller. *Real estate agent views on wooden multistorey construction – a comparison of real estate roles*
16. Hernblom, C. & Häggberg, E. 2021. Privata enskilda markägares inställning till skogscertifiering – En intervjustudie om fördelar och nackdelar ur ett markägar-perspektiv. *Private individual forest owners' attitude to forest certification – An interview study about advantages and disadvantages from a landowner perspective*
17. Hurtig, A. & Åkersten, J. 2021. Värdering av bolagsmark – Företag och värderares syn på olika värderingsmetoder. *Valuation of company forest land – Companies and valuers opinion on different valuation methods*
18. Sköld, C. & Stenberg, M. 2021. Värdering av skogsbruksfastigheter – Hur skiljer sig värderingsprocessen mellan olika fastighetsmäklare? *Valuation of forest estates – How does the valuation process differ between different real estate agents?*