

Fastighetsvärdering

På uppdrag av Torbjörn Sjölander, fastighetschef för Region Örebro län har en värdering gjorts för del av Laxbro 2:1 och del av Finnhyttan 1:2. Värderingen utgår från att båda fastighetsdelarna omfattar 3 ha skogsmark, enligt förslag från Inge Sahlin. Värderingen görs för att jämföra de båda fastighetsdelarna inför ett eventuellt markbyte.

Då båda delarna är bevuxna med skog i slutavverkningsålder gjordes värderingen så att skogens värde beräknas som erbjuden virkeslikvid vid avverkning. Virkeslikviden bygger på vad en virkesköpare erbjudit vid försäljning nu (november 2021). Då markförhållanden och bonitet är ungefär likvärdiga har ingen hänsyn tagits till detta.

För delen av Laxbro 2:1 har bedömts att det finns möjlighet att avstycka tomter för byggande. Här har en fastighetsvärderare/mäklare uppskattat priset per tomt som "råmark" och satt ett minimipris (november 2021). Det finns sedan tidigare en förfrågan från Ljusnarsbergs Kommun om att anpassa skogsskötseln i närområdet med hänsyn till eventuellt byggande.

Skogsvärde

Virkesförrådet på de båda fastighetsdelarna har beräknats genom att 12 st provytor systematiskt utlagts. På provytorna har grundyta och övre höjd uppmätts och ett medelvärde framräknats. Utifrån dessa värden har virkesförrådet per hektar bestämts.

Del av Laxbro 2:1: Grundyta 26 m²/ha, höjd 26 m, virkesförråd 250 m³sk/ha. Omvandlingstal m³sk till m³fub 0,85. Total volym m³fub $250 \times 3 \times 0,85 = 638$ m³fub. Erbjudet pris 450:-/m³fub. Totalt skogsvärde $638 \times 450 = 287\ 100$ kr.

Del av Finnhyttan 1:2: Grundyta 29 m²/ha, höjd 24 m, virkesförråd 265 m³sk/ha. Omvandlingstal m³sk till m³fub 0,84. Total volym $265 \times 3 \times 0,84 = 668$ m³fub. Erbjudet pris 453:-/m³fub. Totalt skogsvärde $668 \times 453 = 302\ 600$ kr.

Värde som tomtmark

Del av Laxbro 2:1: Här finns råmark till 4 st byggnadstomter med vackert läge, nära och med utsikt över sjön Ljusnaren. Värdet uppskattas till 50 000 per tomt. Totalt 200 000 kr.

Sammantaget beräknas värdet för del av Laxbro 2:1 till 487 100 kr och del av Finnhyttan 2:1 till 302 600 kr.