

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Fortifikationsverket genom Per Widén.
<i>Syfte</i>	Uppdraget syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde.
<i>Värderingsobjekt</i>	Brännö s:86 i Göteborgs kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är mars 2022.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Värdet av Brännö s:86 bestående enbart av mark och vatten skall bedömas. Det ingår inte i uppdraget att bedöma värdet av lös egendom i form av byggnader och markanläggningar som finns på ön.
<i>Underlag</i>	- Forums tidigare utlåtanden från mars 2012 och september 2017. - Marknadsinformation. - Dom i mål nr F 2512-16.

BESKRIVNING

I huvudsak hänvisas till utlåtande av mars 2012 och september 2017 för beskrivning.

<i>Markbeskrivning</i>	Värderingsobjektets areal uppgår enligt fastighetsregistret till 611109 kvm. Huvudön Käsö har en landareal på cirka 580 000 kvm. Mitt på den norra delen av ön är huvuddelen av byggnader, markanläggningar och bryggor förlagda. Resterande delen av ön är huvudsakligen naturmark. Härutöver finns Käsö Fjärskär med cirka 20 000 kvm och vissa ytterligare skär.
<i>Vattenområde</i>	Till handlingarna rörande tidigare tvist om ägandet till värderingsobjektet finns en lantmäteriutredning från 2003-07-18. I utredningen framför utredaren som sin uppfattning att till det hör vatten och grund.

Byggnader

Alla byggnader ägs av staten genom Fortifikationsverket och är därmed lös egendom. Ända sedan 1700-talet har det bedrivits verksamhet på ön; karantänstation, sillberedning och militär verksamhet. Byggnaderna finns beskrivna i tidigare utlåtanden.

Markanläggningar

Markanläggningar och byggnadsverk som inte är rena byggnader finns också på ön. Även dessa ägs av staten. Exempel på markanläggningar är färjeläge, kajer, pirar, trädgårdsanläggningar, vägar och stigar, rör- och ledningsdragningar, parkanläggningar och liknande.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Avkastningsvärde

Markens värde bedöms genom att arrendet kapitaliseras.

Ortspris

Någon systematisk sökning efter sålda liknande objekt som värderingsobjektet har inte gjorts, bedömningen har gjorts att några sådana, vartill en meningsfull normering kan göras, inte finns att tillgå.

Dock kan nämnas en försäljning genom avstyckning som Sjöfartsverket gjorde 2002-11-11 av fastigheterna Kungälv Marstrand 5:35-38. Fastigheterna ligger liksom värderingsobjektet mycket attraktivt, strax söder om Marstrandsön. Köpeskillingarna uppgick sammantagna till 8 100 000 kr. Två fastigheter bildades för bostadsändamål och två för magasin-verksamhet-hantverk. I förrättningshandlingarna anges att området är kulturhistoriskt intressant och planen för området innehåller speciella bevarandekrav. Fastigheten 5:36, med arealen 149 kvm och taxerad som småhusenhet, såldes 2010-08-20 till en privatperson för 12 000 000 kr, köpeskillingen vid avstyckningen 2002-11-11 var 2 700 000 kr.

Avkastningsvärde

Givet att fastighetsrättsliga regler inte förhindrar det kan Brännö s:86 med dagens arrende bjudas ut på den öppna marknaden som ett avkastningsobjekt. Köparen kan tillgodoräkna sig årliga netton bestående av arrendet efter avdrag för förvaltningskostnader.

Arrende	I dom av Mark- och miljödomstolen 2018-03-14 beslutades att ersättning med värdetidpunkt 2016 till samfällighetens ägare som arrende skulle vara 640 000 kr per år. I domen anges "<i>Den ersättning som ska bestämmas ska vara en skälig ersättning för att Staten ska få behålla byggnader, anläggningar och verksamheten på Känsö tills expropriationsansökan har prövats. Föreningens värdering har, som framgår ovan, även inkluderat värdet av byggnader i marknadsvärdebedömningen av Känsö. Någon bedömning av ett marknadsvärde exklusive byggnader och anläggningar har inte redovisats. Föreningens värdering har, med beaktande av vad som ska prövas i målet, utgått från felaktiga förutsättningar och den kan därför inte läggas till grund för bedömningen av ersättningen för Statens fortsatta nyttjande av Känsö</i>". Uppräknat med KPI till värdetidpunkten mars 2022 ger arrendet cirka 697 000 kr. Domen överklagades inte av samfällighetens ägare. I den rättsliga processen angav delägarna till samfälligheten att ett rimligt arrende borde varit minst 1 500 000 kr.
Förvaltningskostnader	Kostnaderna för förvaltning av den med arrende upplåtna samfälligheten kan bedömas vara förhållandevis små och mestadels bestående av avtalsadministration, som schablon antas 50 000 kr per år.
Avkastningskrav	För obligationer ligger räntorna idag strax under 0 % till knapp 1 % beroende på löptid, 3 månader till 30 år. Den fastighetstyp på investerarmarknaden i Göteborg som, utan stora förväntningar om reala driftnettoökningar, uppvisar lägst avkastningskrav är hyresupplåtna bostäder i nyproduktion. För sådana bedöms direktavkastningskravet (köparnas förväntade driftnetto vid förvärvstillfället som andel av köpeskillingen) i bästa läge till 3 %. Ett köp är förenat med hyresrisker, underhållsrisker och finansiella risker.

Marknaden kan antas se kommande arrenden från staten under avtalets löptid som en mycket säker intäkt, förmodligen med en betraktelse av risk som inte avsevärt skiljer sig från motsvarande köp av en obligation. På medellång sikt torde statens inriktning mot expropriation av samfälligheten vara en signal om fortsatt statlig verksamhet inom arrendet. För överskådlig framtid kan dock marknaden rimligen inte med visshet påräkna sig arrendet, men om arrendet upphör, kan marknaden antas ha viss förväntan om omvandling till annan användning.

Sammanfattningsvis antas marknadens direktavkastningskrav ligga närmare det för ovanstående beskrivna fastighetstyp än räntan för obligationer. Nedan har ett marknadsanpassat direktavkastningskrav om 2,5 % använts.

Domstolen beslutade 2016 att arrendet skulle vara 640 000 kr, indexreglering innebär 697 000 kr vid värdetidpunkten. Delägarna till samfälligheten yrkade 1 500 000 kr. Förvaltningskostnaden har bedömts till 50 000 kr och avkastningskravet till 2,5 %. Med detta ges ett värde inom intervallet 26 till 58 Mkr. Det noteras att delägarna inte överklagade domstolens beslut om arrende.

Försäljningsförsök

I ovanstående dom beskriver ombudet för ägarna Brännö s:86 att samfälligheten under år 2014 bjudits ut till försäljning och att det kom in fem bud; 20 000 000, 40 000 000, 45 000 250, 53 125 000 och 58 437 500 kr.

Med vad som redovisas i domen rörande föreningens värdering kan det dock inte uteslutas att budgivarna vägt in värde av byggnader och markanläggningar i buden. Vidare, generellt bör bud som observationer vid värdering hanteras med försiktighet.

Generellt har hyres- och fastighetsmarknaderna sedan 2014 haft en starkt positiv utveckling.

Slutlig bedömning

Några bra jämförelseköp har inte legat för handen.

Med stöd av vad som redovisats görs skälighetsbedömningen att marknadsvärdet ligger vid 30 000 000 kr.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Brännö s:86 i Göteborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten mars 2022 till:

[30 000 000 kr]

Göteborg 2022-03-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Torgny Gunnarsson
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) (ej delägare)
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-08-30

Samfällighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Göteborg Brännö S:86 909a6a6f-85ea-90ec-e040-ed8f66444c3f		2020-05-25
Nyckel:	Län- och kommunkod	
140843162	1480	
Förvaltning		
Brännö bys samfällighetsförening		
Distrikt	Distriktskod	
Styrsö	107038	
Socken: Styrsö		

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6391909.3	305866.2
2	6391753.7	304577.1
3	6392087.0	304950.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	61 1109 kvm	61 1109 kvm	

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F121.2
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1968:9423
Fornlämning		L1968:9938

Ändamål

Utmärk

Delägare

Beteckning	Andel (%)
Göteborg Brännö 1:4	0,3125

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

ÄULL-förrättning

Fastighetsreglering

Ledningsåtgärd

Datum

2010-07-05

2011-03-23

2019-01-09

Akt

1480K-2010F194

1480K-2010F310

1480K-2012F121

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen för Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtar, byggnader på obli grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, röledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

2021-12-13

1(10)

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R4

INKOM: 2022-04-04
MÅLNR: F 1369-22
AKTBIL: 5

VÄRDEUTLÅTANDE

Samfälligheten
Göteborg Känsö S:86

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
1.1.	Värderingsobjekt	3
1.2.	Uppdragsgivare	3
1.3.	Syfte	3
1.4.	Värdetidpunkt	3
1.5.	Förutsättningar	3
2.	Värderingsunderlag	3
3.	Beskrivning	3
3.1.	Allmänt om värderingsobjektet	3
3.2.	Läge och vägbeskrivning	4
3.3.	Areal	4
3.4.	Planförhållanden och bestämmelser	4
3.5.	Servitut, samfälligheter mm	4
3.6.	Arrende, hyror, nyttjanderätter	4
3.7.	Taxeringsvärde	4
3.8.	Skogsmark	5
3.9.	Impediment och vatten	5
3.10.	Övrig mark	5
3.11.	Jakt och fiske	5
4.	Värderingsmetoder	6
4.1.	Ortsprismetod	6
4.2.	Nuvärde metod	6
5.	Värdering	6
5.1.	Delvärden	6
6.	Slutsats	10

Bilagor:

1. Kartutdrag
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Sammanställning och avdelningsbeskrivning
4. Nuvärdekalkyl skog
5. Ortsprisanalys impediment
6. Arrendeavtal 2 från 2015
7. Nyttjanderättsavtal skjutområde
8. Villkor för värdeutlåtande

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Samfälligheten Känsö S:86 i Göteborgs kommun.

1.2. Uppdragsgivare

Fortifikationsverket genom Karl-Martin Svärd.

1.3. Syfte

Ändamålet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är **december 2021**.

1.5. Förutsättningar

Objektsbeskrivningen i detta utlåtande avser endast ge en översiktlig information om värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen.

Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersöknings-skyldighet eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

Se även bifogade villkor för fastighetsvärderingar

2. Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utförd 2021-12-08 av undertecknad
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret från Metria
- Kart- och flygbildsunderlag från Metria
- Handlingar från beställaren
- Lantmäteriverkets laserscanning av skog och mark
- Ortsprismaterial

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Samfälligheten benämnd "Brännö bys samfällighetsförening" har ett mycket stort antal deläggande fastigheter i trakten Brännö med ändamål "utmark". Hela värderingsobjektet utgör riksintresse för försvar som ett aktivt militärt övnings- och skjutfält, området är vidare ett statligt byggnadsminne. Samtliga byggnader står på ofri grund ägda av staten.

För översiktlig information om samfälligheten av fastighetsrättslig karaktär hänvisas till bifogat fastighetsregisterutdrag.

3.2. Läge och vägbeskrivning

Samfälligheten är belägen i Göteborgs yttre skärgård och består av två skiften; dels hela ön Käsö och dels en mindre ö längre västerut. Utöver öarnas landarealer utgörs samfälligheten av intilliggande vattenområden med mindre skär.

3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar en landareal om 61,11 ha (hektar) utan redovisning av tillhörande vattenareal. Metrias digitala plattform SeSverige anger en totalareal om 206 ha inklusive vatten.

Efter fältkontroll och digital mätning har arealen av undertecknad fördelats enligt följande:

Produktiv skogsmark	8,2 ha
Impedimentmark	52,0 ha
Övrig mark	2,8 ha
Vatten	143,0 ha
Summa	206 ha

3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Fastigheten är belägen utanför detaljplan och berörs inte av några inskrivna bestämmelser utöver fornlämningar.

Ej inskrivna bestämmelser är dock omfattande genom dess riksintresse för försvaret vilka exempelvis omfattar byggnadsminne, riskområde och landstigningsförbud.

3.5. Servitut, samfälligheter mm.

Samfälligheten belastas av ledningsrätt för avlopp.

Mellan Brännö samfällighetsförening och Staten har nyttjanderättsavtal ingåtts som medger Staten rätt att bedriva skjutverksamhet inom vattenområden tillhörande bl.a. Brännö S:86. Avtalet ingicks 2015 och gäller fram till och med 2039 års utgång, om uppsägning ej sker förlängs avtalet med 10 år i taget. Avtalet kan sägas upp i förtid med 12 månaders uppsägningstid om verksamheten upphör. Avgiften uppgår till 10 000 kr/år och innehåller indexklausul.

3.6. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Staten har sedan 1940-talet nyttjat hela samfälligheten för försvarsverksamhet, detta enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Efter att äganderätten till Käsö fastställdes 2010 ingicks ett tillfälligt arrendeavtal 2012 (lägenhetsarrende) mellan samfällighetsföreningen och Staten, innan dess har ingen ersättning utgått för Statens nyttjande. 2015 ingicks ett långsiktigt arrendeavtal för hela samfälligheten gällande fram till 2040 vilket ersätter tidigare avtal. Om ingen uppsägning sker förlängs avtalet med 5 år i taget, uppsägningstiden är ett år. Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid, dock tidigast 2021-08-31.

Arrendet har varit uppe till rättslig prövning vid Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsätt. I mål F 2512-16 med domdag 2018-03-14 fastställdes arrendet till 640 000 kr/år.

Arrendatorn svarar för alla kostnader som uppstår för Käsö. Jordägaren har enligt avtalet ingen rätt till ersättning när arrenderätten upphör.

3.7. Taxeringsvärde

Samfälligheten har inte åsatts något taxeringsvärde.

3.8. Skogsmark

Känsö består huvudsakligen av stenhällar och branta genomskärande åsar med mellanliggande träd- och buskvegetation i lägre liggande terräng.

Samlade skogsbestånd förekommer, totalt har 8,2 ha bedömts som produktiv skogsmark. Undertecknad har i fält uppskattat virkesförrådet till ca 950 m³sk med stöd av Lantmäteriverkets laserscanning som för aktuellt område utfördes 2019. De västra delarna av ön avgränsad med tillträdesförbud (motsvarande gräns mot nyttjanderättsområdet) har endast granskats på håll och indelning/uppskattning grundar sig på flygbildstolkning och laserscanningens virkesförrådsuppgifter. Markernas genomsnittsbonitet har uppskattats till låga 2,0 m³sk/ha och år.

Med ett fåtal undantag är skogens beskaffenhet mycket svag dominerat av klen lågvuxen löv- och tallskog med inslag av gran och ädellöv, skogen är genomgående äldre och något egentligt skogsbruk har sannolikt aldrig förekommit. Skogsbruksförutsättningarna är ytterst begränsade, dels genom generellt höga kostnader för att tillvarata virke från en ö långt ut i skärgården och dels på grund av skogens svaga beskaffenhet och besvärande terräng.

3.9. Impediment och vatten

Merparten av landarealen består av improduktiv mark, dvs. berg och myr fri från vegetation eller bevuxen med träd som inte överstiger en årlig tillväxt om 1 m³sk/ha och år. I området finns även tekniska eller ekonomiska impediment, med detta avses skogsbestånd som överstiger 1 m³sk/ha och år men som inte genererar positiva skogsbruksnetton långsiktigt.

Impedimenten består främst av berg men även myrar och tidvis vattendränkta arealer.

Utöver vad som framgår av bifogad "skogskarta" ingår även ön längre västerut och småskären i redovisad impedimentmarksareal.

143 ha utgörs av vatten som till stor del ingår i nyttjanderättsavtalet.

3.10. Övrig mark

I nordöstra delen av ön ligger försvarsanläggningens byggnadsbestånd väl samlad bestående av konventionella regementsbyggnader med manskapskaserner, mäss, administration, idrottslokaler, förråds- och lagerlokaler samt värmecentral och båthamn. Byggnadsbeståndet är anslutet med el, vatten och avlopp anpassat efter verksamhetens omfattning. Ytterligare byggnader finns på annan plats inom ön. Samtliga byggnader och anläggningar ägs av Staten men står på samfällighetens mark, dvs. på ofri grund. De arealer som dessa ytor tar i anspråk redovisas som övrig mark (orange på bifogad karta).

3.11. Jakt och fiske

Vid inventeringen konstaterades rådjur på ön och sjöfågeljakt borde finnas intresse för. Viss jakt bör således kunna bedrivas men i begränsad omfattning.

Inom Sveriges väst- och sydkuster är den enskilda fiskerätten, med vissa undantag, inte exklusiv eftersom allmänheten har tillträde till fiske med alla redskap och efter

samtliga arter. Det går därför vanligen inte att uppnå ekonomisk vinning av fiskerätten genom att arrendera ut en nyttjanderätt. En fiskerättsägare har i dessa områden heller inget företräde till fiske på sin egen fastighet.

4. Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av anpassade ortspris- och nuvärdemetoder, metoderna redovisas nedan. Respektive delområdes marknadsvärde bedöms och ackumuleras till en delvärdesumma. I slutsatsen beaktas i förekommande fall objektsspecifika avvikelser subjektivt som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala lägets attraktivitet, arrondering eller begränsningar pga. restriktioner.

4.1. Ortsprismetod

Metod för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägomark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/kvm boarea, kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskilling/Taxeringsvärde för jämförelseobjekten).

4.2. Nuvärdemetod

Metod för att bedöma ett objekts värde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med ett restvärde, nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Då ett marknadssegments genomsnittliga förräntningskrav normalt kan konstateras utifrån försäljningsstatistik kan metoden användas som underlag för marknadsvärdebedömningar. För skog och skogsmark används den av Lantmäteriverket framtagna kalkylprogramvaran Beståndsmetoden

5. Värdering

Värderingen grundar sig på samfällighetens marknadsvärde om den skulle utbudas på öppna marknaden fritt från innevarande arrende och nyttjanderättsavtal.

5.1. Delvärden

SKOG OCH SKOGSMARK

Utifrån aktuellt objekts säregna läge och beskaffenhet finns inga jämförbara försäljningar som underlag för värderingen, ortsprismetoden är inte tillämplig. Värdebedömningen av skogen grundar sig på en marknadsanpassad nuvärdekalkyl med Beståndsmetoden.

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringsats från 1,9% till 2,9% över en omloppstid vid användande av aktuella prislistor och kostnader vid redovisad värdetidpunkt.

I detta läge med kantzoner mot hav och impediment krävs generellt utökad miljöhänsynhar enligt Skogsvårdslagen. 30% av framtida föryngringsavverknings-