



Naturstyrelsen Ribe
Skovridervej 3
6510 Gram

Miljøkontoret

1. april 2011

Vurdering af arealer i Ny- og Gl. Frederikskog

Hermed fremsendes besvarelse af jeres anmodning i mail dateret 20. marts 2011 om vurdering af erstatningsstørrelserne på de arealer i Ny- og Gammel Frederikskog, der omdannes til vanddækkede - og sjapvandsområder som følge af vandstandshævninger i bevandingskanalerne i området.

Vandstandshævningerne og arealpåvirkningerne fremgår af arealanalyse udarbejdet af firmaet Johansson & Kalstrup A/S i marts 2011.

FødevareErhverv definerer erstatningsstørrelserne som forskellen mellem markedsværdien i den nuværende tilstand og den skønnede markedsværdi i en ny tilstand som vanddækket eller sjapvandszone. Derudover vil der også være en værdinedgang på uberørte græsarealer på grund af forringede driftsbetingelser forårsaget af, at fenerne bliver reduceret i størrelse, når store dele af fenerne bliver vanddækket eller overgår til sjapvandszone.

Vurdering af de nuværende markedspriser:

Der forekommer kun få handler med arealerne i området, da en betydelig del er ejet af offentlige myndigheder eller legater. Vurderet ud fra de få handler de senere år samt det aktuelle indtægspotentiale fra arealerne i form af tilskud til ændret afvanding og tilskud efter enkeltbetalingsordningen samt græsningsværdien udgør markedsprisen 70-90.000 kr./ha for de permanente græsarealer. Markedsprisen på omdriftsarealerne vurderes at beløbe sig til ca. 120.000 kr./ha. Prisniveauet vurderes, at være nogenlunde ens i Ny- og Gl. Frederikskog.

Vurdering af vanddækkede arealer og arealer i sjapvandszoner:

Vanddækkede arealer eller arealer beliggende i sjapvandszonen har ingen eller ringe landbrugsmæssig værdi så værdifastsættelsen må foretages ud fra jagtmulighederne samt det forhold, at det kan være attraktivt at eje sådanne arealer. Markedsværdien for vanddækkede arealer samt for arealer i sjapvandszone vurderes derfor til at udgøre 20-40.000 kr./ha.

Værdinedgangen ved overgang fra permanent græs til vanddække eller sjapvandszone udgør således ca. 50.000 kr./ha. Værdinedgangen for omdriftsarealer udgør ca. 80.000 kr./ha. Derudover kan der som tidligere nævnt være en værdinedgang for tilgrænsende upåvirkede græsarealer i fener, hvor det tilbageværende græsareal bliver så lille at det ikke kan udnyttes effektivt til afgræsning.

FødevarerErhverv

Enkeltbetaling:

Der kan være situationer, hvor man fortsat vil kunne modtage enkeltbetalingsstøtte, også selvom arealerne ikke overholder de generelle regler om enkeltbetaling. Det drejer sig om arealer, som retmæssigt fik udbetalt enkeltbetalingsstøtte i 2008, og hvor arealerne ikke længere kan overholde de generelle regler på grund af implementering af vandrammedirektivet, habitatdirektivet eller fuglebeskyttelsesdirektivet. Kan arealerne fortsat kunne opretholde enkeltbetaling vil det betyde en højere efterværdi. På grund af usikkerheden på størrelsen på enkeltbetalingen i fremtiden er der nogen usikkerhed på, hvor meget man kan kapitalisere den værdi til.

Med venlig hilsen



Karsten Jensen
Telefon 3395 8276
KJ@ferv.dk