

Verditakst for landbrukseiendom



Torheimsvegen 993
6770 NORDFJORDEID
Gnr. 61 Bnr. 1
Stad kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 950 000

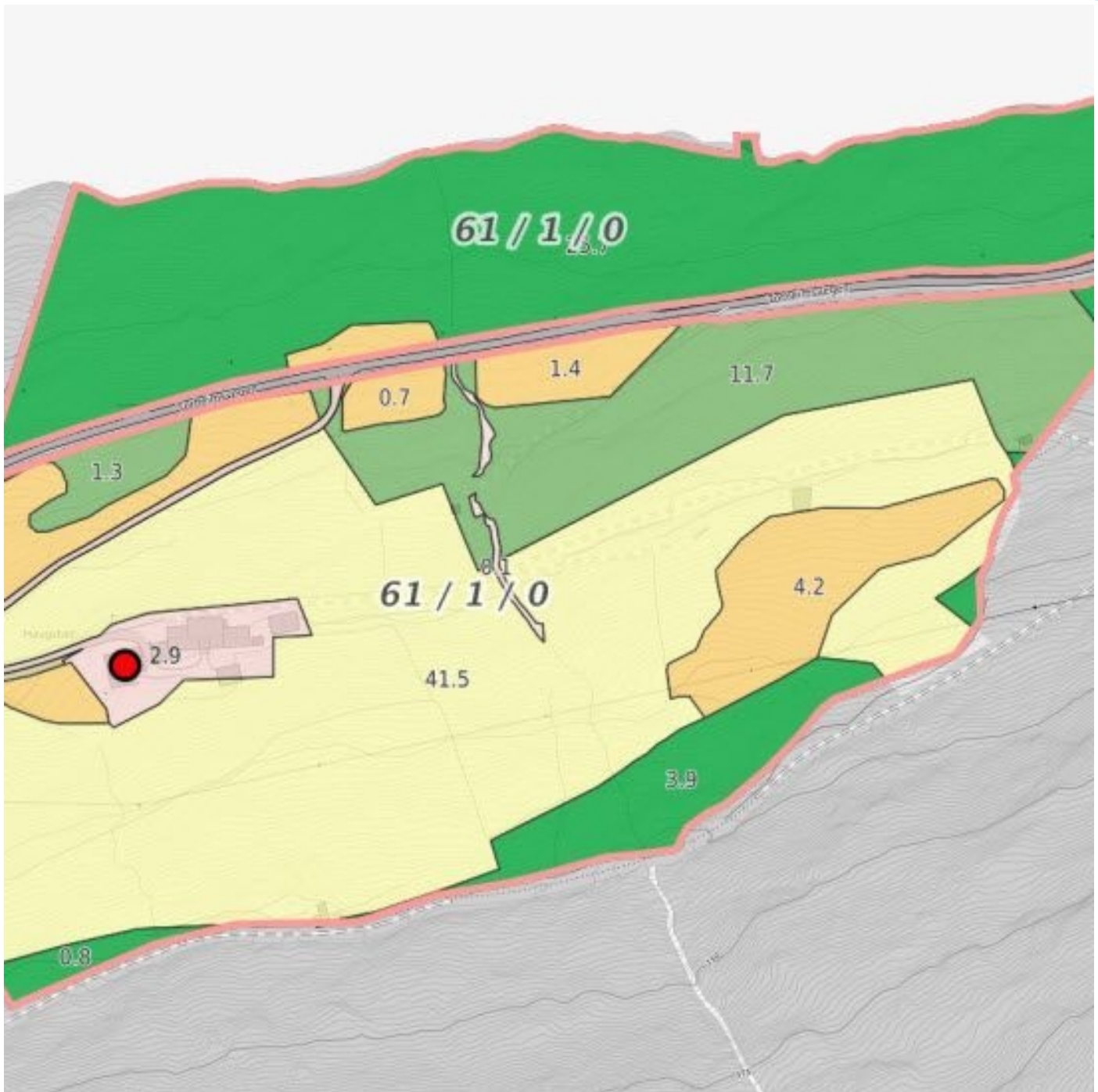


Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 584 014
Befaringsdato 28.10.2022
Rapportdato 17.11.2022

Rapportansvarlig Nordfjord Takst Consulting AS
Takstmann: Jon-Aage Bjørnholt
Postboks 256, 6771 NORDFJORDEID
Tlf.: 45056603
E-post: jon.aage@nordfjordtakst.no

Verditakst for landbrukseiendom



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Torheimsvegen 993	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	6770 NORDFJORDEID	4649	Stad	61	1	
Verdisettingsformål	Tvangsalg					
Type eiendom	Småbruk					
Rekvirent	Advokat Thore Heggen AS					
Hjemmelshaver(e)	Einar Helge Haugstad					
Befaringsdato	28.10.2022					
Tilstede/opplysninger gitt av	Einar Helge Haugstad					

Verditakst for landbrukseiendom

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Oppdraget er utført av uavhengig Takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Takstingeniøren har ingen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet.

Dette er en takstrappport som baserer seg på opplysninger gitt av eier, Stad kommunes kartverk (<https://kommunekart.com/>) og Gårdskart-(NIBIO).

Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk.

Taksten er basert på en enkel visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Undertegnede har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes byggtekniske tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Areal på våningshuset etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for areal måling av boliger med NS 3940:2012 som utgangspunkt, etter mål på stedet.

Opplysninger vedrørende bygningsmessige utskiftninger og alder på dette er gitt av eier.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Ingen dokumenter fremlagt.

Det er innhentet:

Grunnboksblad 03.11.2022

Gårdskart (NIBIO)

Andre merknader

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingslovens gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. For spørsmål vedr rettigheter, budforhold, frister og eventuell overtakelse etc, henvises det til Tingrettens medhjelper, Advokat Thore Heggen.

Gjelder de nye reglene med krav til tilstandsrapport ved tvangssalg? Nei, de nye reglene om tilstandsrapport ved salg av bolig til forbruker gjelder for frivillig salg. Tvangsfullbyrdelsesloven har blant annet regler for hvordan en eiendom skal selges ved tvangs salg og det er disse reglene som gjelder ved et slikt salg.

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
12 km	0 km	0,3 km	12,8 km	Smal

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Det er tinglyste heftelser på eiendommen. Eiendommen er begjært tvangssolgt. Det henvises til vedlagte grunnboksblad. Pengeheftelser generelt omtales ikke i denne takst.

Eiendomsopplysninger

Landbrukseiendom med beliggenhet på Haugstad i Stad kommune. Tilkomst til tunet med privat gruset vei fra offentlig vei. Her kan stigningen by på utfordringer vinterstid. Fin utsikt over Nordfjorden. Beliggenhet på sørsiden av fjorden gjør at det er solmørkt på eiendommen vinterstid.

På gården er det idag drift med sau. Eier opplyser at det er rundt 25 vinterfora sau på gården. Gården har leid andre områder for å ha nok areal til gressproduksjon og beite. Driftsbygningen er av eldre stand hvorav store deler ikke er i bruk. Etter undertegnedes skjønn er ikke bygningen egnet til moderne dyrehold/drift.

Skogen er av grei størrelse, hovedsaklig bestående av løvskog og noe mindre områder med barskog. Det har ikke vært tatt ut noe annet enn til eget bruk. Skogen ligger i kupert og bratt terreng, generelt sett vil det da ikke være særlig lønnsomt å drifte en slik skog.

Eiendommen har felles jakt med nærliggende gårder og at jakta ikke selv er benyttet, den er satt bort uten vederlag mot at jeger betaler grunnavgift.

Eiendommen har andeler i uregistrert jordsameie. Det opplyses at det er ulike eierandeler i skogsvei, og eierandeler i skogsbilveier. Det opplyses videre at det vil komme kostnader knyttet til vedlikehold av dette veinett.

All bygningsmasse ligger på hovedteigen. Her er det et eldre våningshus med utsatt vedlikehold over lang tid, bygget må sees på som et renoveringsobjekt. Videre er det et stabbur, en driftsbygning, en garasje, forfallent skur/tidligere verksted. Generelt for bygningsmassen er utsatt vedlikehold over lang tid.

Eiendommen har vannkilde fra oppkom, det opplyses at vannet fryser vinterstid og at kvaliteten ikke er kontrollert. Videre ser man på NORVA 24 sine hjemmesider at det er 2 kbm septiktank med slamavskiller.

SEFRAK Registrerte bygninger, se "Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger" for mer informasjon. Våningshuset og den eldste delen av driftsbygning er registrert med Gul trekant. Stabburet er registrert med rød trekant.

Merknader

Med bakgrunn i at eiendommen har andeler i jordsameie er eiendommens arealklassifisering på skog og landskap følgende; Eiendommen oppfyller ikke arealkrav i dagens Odelslovens jfr. § 2. Eiendommen er konsesjonspliktig, det er ikke lovpålagt boplikt ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), men kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Det er ikke priskontroll jfr §9 a.

Det er driveplikt på jordbruksarealene i henhold til Jordloven § 8, driveplikten gjelder for hele eiertiden til en eiendom.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 12 km vest for Nordfjordeid sentrum. Med beliggenhet på sørsiden av fjorden ligger eiendommen i solmørkt område vinterstid.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	10,4 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	41,5 daa	51,9 daa
Skog av særs høg bonitet	31,2 daa	
Skog av høg bonitet	13,2 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	
Uproduktiv skog	0,0 daa	44,4 daa
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,1 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	3,3 daa	3,4 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	0,0 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	0,0 daa
Sum		99,7 daa

Opplysningskilder, merknader

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO) 09.11.2022
 Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.
 I tillegg til grunneiendommen har eiendommen andeler i jordsameie.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka jord	10,4 daa	Nei	0	Kr. 230	Kr. 2 392
Innmarksbeite	41,5 daa	Nei	0	Kr. 120	Kr. 4 980
Sum jordbruksareal	52 daa				Kr. 7 372
Jordbruksareal (daa)	52 daa			Verdi	Kr. 184 300

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Jorda og beite ligger i skrående terreng og det er nok utfordrende å drive maskinelt arbeid her. Den fulldyrka jorda er på 10,4 Daa og innmarksbeitet er på 41,5 Daa.
 Den fulldyrka jorda er spredd utover på flere områder, mens innmarksbeite omkranser tunet.

Verditakst for landbrukseiendom

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		44,5 daa	Verdi pr. daa	Kr. 600	Sum verdi	Kr. 26 700		
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum		
	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa		
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 0	Total skogverdi			Kr. 0		
					Total verdi skog / utmark	Kr. 26 700		
Stående skog	Gran m ³ u.b.	0						
	Furu m ³ u.b.	0						
	Lauv m ³ u.b.	0						
	Tilvekst m ³ u.b.	0					Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	0					Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Grunneiendommen har en produktiv skog på 44,4 Daa jf gårdskart (NIBIO). Skogen er av grei størrelse, hovedsaklig bestående av løvskog og noe mindre områder med barskog. Det har ikke vært tatt ut noe annet enn til eget bruk. Skogen ligger i kupert og bratt terreng, generelt sett vil det da ikke være særlig lønnsomt å drifte en slik skog. Skog og annet markslag verdsettes skjønnsmessig samlet.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 1 500	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 37 500
-------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Opplysningskilder, beskrivelse

Eiendommen har felles jakt med nærliggende gårder og at jakta ikke er benyttet av gårdeier selv, den er satt bort uten vederlag mot at jeger betaler grunnavgift. Eier opplyser at jakta deler etter skyld ca 15 %. Det er ellers gitt lite opplysninger om jakta. Jaktrettighetene verdsettes skjønnsmessig.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr. 20 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr. 20 000

Kommentarer til sameieområder

Eiendommen har andeler i uregistrert jordsameie. Det opplyses at det er ulike eierandeler i skogsvei, og eierandeler i skogsbilveier. Det opplyses videre at det vil komme kostnader knyttet til vedlikehold av dette veinett. Slike jordsameier har generelt sett lave verdier så lenge man ikke har inntekter fra eksempelvis vind- og vannkraftverk.

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Stabbur	61/1	1600 tallet, første kvartal	Utsatt	48	Kr. 960 000	3	2	Kr. 57 600
Driftsbygning	61/1	1857, 1966 og 1984	Utsatt	250	Kr. 3 500 000	1	3	Kr. 105 000
Garasje	61/1	Ca 1980	Utsatt	48	Kr. 360 000	2	4	Kr. 28 800
Skur/tidligere verksted	61/1	Ukjent	Utsatt	66	Kr. 0	0	0	Kr. 0
							Total verdi	Kr. 191 400

* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10

Beskrivelse av Stabbur

Stabburet er SEFRAK registrert med rød trekant, og det opplyses i miljøatlas at bygningen ble oppført på 1600 tallet, første kvartal.

Bygningen står på stablet naturstein. Gulv og etasjeskiller av trevirke/rundtømmer.

Yttervegger av laftet tømmer med utvendig slitt trekledning. Sperretak med tekking av torvtak.

Bygningen er nyttet som lager.

Bygget har utsatt vedlikehold over lang tid. Bygningen har behov for vedlikehold.



Beskrivelse av Driftsbygning

Stabburet er SEFRAK registrert med gul trekant, og det opplyses i miljøatlas at bygningen ble oppført på 1800 tallet, tredje kvartal.

Arealer er tatt fra kart og er grunnflate på bygget.

Bygningen er oppført i 3 byggetrinn hvorav de eldste ikke er i bruk, her er bygningsmassen av dårlig forfatning.

Delen fra 1984 nyttes i dag som sauefjøs, underliggende møkkakjeller er ikke tømt på lang tid.

Bygningen har grunnmurer av stablet naturstein, betong og betongblokk. Gulv av betong. Etasjeskiller av trevirke og betong.

Yttervegger av murte trekonstruksjoner og trevirke med utvendig trekledning.

Sperretak med tekking av platetak og eternittplater.

Innvendig er det begrenset med fremkommelighet i bygget, særlig eldste del, besiktigelsen ble derfor begrenset.

Generelt sett er denne bygningen, etter undertegnedes skjønn, ikke egnet til moderne dyrehold og det kreves omfattende vedlikehold og utskiftninger av bygningsmassen.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Garasje

Garasjen er opplyst oppført rundt 1980. Her er det betonggulv, e vegg av betongblokk. trevegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Sperretak med stålplatetak. 2 manuelle treporter. Bygningen har behov for vedlikehold.



Beskrivelse av Skur/tidligere verksted

Bygget er tilnærmet kondemnabelt og verdsettes til kr 0. Bygningen har en grunnflate på ca 66 kvm. Grunnmur av stablet naturstein. Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Ved sanering av bygget må evt ny eier påregne kostnader til riving.



Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A:	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 400 000
	Verdireduksjon	56% - Kr.	3 024 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 376 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 376 000

Boligverdi

Byggeår	1905	Rehab. år	1952	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 600 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
Kjeller	0	0	0	0		Grovkjeller er ikke måleverdig, varierende høyder rundt 170 cm.
Hovedetasje	121	110	0	110	Entrè/trapperom, 2 stuer, vaskerom, kjøkken, bad gang/trapperom og kontor.	
Loftsetasje	110	101	5	106	Gang/trapperom, 5 soverom, gang/trapperom,	2 boder
Sum	231	211	5	216		
Sum alle bygninger	231	211	5	216		

Kommentarer til arealberegningen

BTA er fastsatt med bakgrunn i innvendige mål og kan dermed ha mindre avvik uten betydning for verdien. Deler av loftsetasjen har skråhimling og er ikke måleverdig jf. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Kommentarer til arealberegningen

Enkel planløsning.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Bolighus / våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmurer av tykke natursteinmurer med mørtel.
Kjeller med betonggulv. Grovkjeller bakre del.
Lave høyder i kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Over grunnmur er det tømmerkonstruksjon med utvendig slitt trekledning. Det opplyses at noe av konstruksjonen også er av reisverk, antatt i tilbygg og påbyggene fra 1952. Det ser ut til å være lite eller ingen isolasjon i bygget. Kledning er på tide å skifte på hele boligen.

Verditakst for landbrukseiendom

Etasjeskiller av trevirke med antatt lite eller ingen isolasjon. Svikt i gulv ved dør til stue i hovedetasje. Bratte tretrapper i boligen.

Dører og vinduer

Eldre 2 lags vinduer og koblede/enkle glass.
Eldre slitte ytterdører.
Takvinduer på loft av støpejern.
Generelt sett for alle vinduer er at de er slitt og på tide å skifte.

Takkonstruksjon med yttertak

Taksperrer med tekking av skifertakstein. Over utbygg ved vaskerom er det tekking av shingel papp. Stedvis mangler det stein og det er tegn til råteskader. Taktekkingen bør legges om og det må påregnes utskiftninger av undertak/takro og mulig bærende trekonstruksjon.

Piper og ildsteder

Det er 3 piper boligen av antatt teglstein. Det opplyses at en ikke er i bruk og det er fyringsforbud på en annen pipe. Pipene bør rehabiliteres med nye innvendige stålrør.

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet.
Med bakgrunn i registrerte forhold antas det at bygget er energikrevende for å holde på varmen vinterstid.

Bad og vaskerom

Eldre bad i hovedetasje med belegg på gulv, baderomsplater på vegger.
Toalett på gulv, dusjkabinett, stråleovn på vegg.
Badet bør renoveres.

Vaskerom med belegg på gulv, malte vegger, eldre innredning, det opplyses at avløp går tett ofte. Intern brannsentral plassert på vaskerom. Ifølge eier er sentralen tilknyttet driftsbygningen. Rommet bør renoveres.

Ved renovering av våtrom bør også tekniske anlegg som elektro og VA rør/sluk legges nytt.

Kjøkken

Eldre kjøkken med laminert benkeplate, fronter av finer.
Det opplyses at det er problemer med frost på vannrør i benkeskap vinterstid.

Innvendige overflater

Innvendige eldre overflater med varierende slitasjer.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vannrør av eldre kobberledninger, avløp av antatt støpejern.
ca 200 liter vv bereder er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg

El-skapet er plassert i gang/trapperom loft. Her er det automatsikringer.
Hovedskalig eldre åpent el-anlegg.

El-anlegget er ikke kontrollert av Takstingeniør bør kontrolleres av godkjent bedrift eller det lokale el-tilsyn for eventuelle feil og mangler.

Annet

Det er registrert muselort og tegn til mått/borebille (skadedyr) i bygget. Omfang og eventuelt skadenivå er ikke kartlagt, men mått/borebille er normalt i slike eldre bygg.

Verditakst for landbrukseiendom

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

Opplysninger, beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er noen kårrettigheter på eiendommen.

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Det er ikke opplyst at det er noen kvoter, konsesjoner eller andeler som følger eiendommen.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Stabburet er SEFRAK registrert med rød trekant. Det er også en Uteløe og Kvernhus i følge Miljøstatus, alle bygningen er registrert med oppføringstidspunkt 1600 tallet, første kvartal. I følge eier er disse kondemnabile eller revet og ble derfor ikke besiktiget på befaringen.

Våningshuset og den eldste del av driftsbygningene er SEFRAK registrert med gul trekant. Det ligger også en gardfjøs oppe i bakkene rett sør for våningshuset. Det er opplyst at dette bygget også er tilnærmet kondemabelt.

SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner i Norge) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen ble gjennomført som feltarbeid i årene 1975-1995. I Finnmark ble bygninger bygd før 1945 registrerte, mens det for resten av landet ble registrert bygninger oppført før 1900.

Bygningene ble også kartfesta, oppmålt og fotografert. I alt er det registrert ca. 515.000 enheter i SEFRAK-registeret.

Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke nødvendigvis tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som ett varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen.

Stående objekter eldre enn 1850 er meldepliktige etter kulturminnelovens § 25, stående objekter yngre enn 1850 er ikke meldepliktige. Egenskapen brukes også som standard symbolisering for SEFRAK-objekter der rød trekant indikerer meldepliktige objekter, gul trekant indikerer andre SEFRAK-objekter (ikke meldepliktige) og grå trekant indikerer SEFRAK-objekter som er revet eller brent.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	52 daa	Kr. 3 544	Kr. 184 300
Skog	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Uproduktiv skog / utmark	45 daa	Kr. 600	Kr. 26 700
Jakt og fiske			Kr. 37 500
Andre verdier / rettigheter			Kr. 20 000
Driftsbygninger			Kr. 191 400
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 600 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 1 059 900

Kommentarer til verdivurderingen

Verditakst for landbrukseiendom

Basert på den visuelle befaringen uten inngrep i konstruksjonene bør våningshuset sees på som et totalrenoveringsprosjekt. Bygningen har hatt utsatt vedlikehold over lang tid, derfor er det nødvendig med tiltak på de aller fleste bygningsdeler.

Tilsvarende er det også på øvrige bygninger på eiendommen, utsatt vedlikehold over lang tid medfører til at store kostnader til vedlikeholdsarbeidet kommer på samme tid.

Eiendommen ligger i bratt skrående terreng med gruset bratt oppkjørsel, her kan det by på utfordringer vinterstid når snøen har lagt seg. Basert på terrenget, bratt og skrående, vil maskinelt arbeid på jorda være begrenset og utfordrende. Lite jordbruksarealer i slikt terreng vil ikke kunne gi økonomisk avkastning ved tradisjonell drift.

Verdivurderingen baserer seg på takstmannens skjønnsmessige helhetsvurdering av eiendommen.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Generelt for verdivurdering av landbrukseiendom er det for jord- og skogressursene avkastningsverdi, dvs bruksverdien som skal benyttes. Når det gjelder bygninger er det nedskreven gjenanskaffelsesverdi, dvs kostnadsverdi som skal brukes.

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konesjonsloven jf. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-1/2021 og M-2/2021.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven

Kr. 950 000

Sted og dato

Nordfjordeid, 17.11.2022



Jon-Aage Bjørnholt

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Grunnboksutskrift
Gårdskart (NIBIO)