



NITO Takst

– tryggere eiendomshandel

Verditakst for landbrukseiendom



Rønsvegen 425
2960 RØN
Gnr. 80 Bnr. 9
VESTRE SLIDRE kommune

MARKEDSVRDI

Kr. 4 650 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 369 270
Befaringsdato 05.04.2016
Rapportdato 05.03.2018

Rapportansvarlig Takstkantoret Valdres As
Takstingeniør: Gudbrand Sælid
Fosheimvegen 26
2960 RØN
Tlf.: 911 81 534





Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Rønsvegen 425	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2960 RØN	0543	Vestre Slidre	80	9	
Verdisettingsformål	Refinansiering	0543	Vestre Slidre	94	1	803
Type eiendom	Landbrukseiendom - Jord- og skogbruk.					
Rekvirent	Johansen, Frank					
Hjemmelshaver(e)	JOHANSEN FRANK					
Befaringsdato	05.04.2016					
Tilstede/opplysninger gitt av	Eier var tilstede og ga alle hjemmels- og eiendomsopplysninger. Første gangs befaringsdato var 5/4-16 - Oppdatering med ny utv. befaringsdato den 27/2-18.					

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 befaringsdato. 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.

På oppdrag fra Frank Johansen, er undertegnede takstmann, Gudbrand Sælid anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen 'Rønsvegen 425' med Gnr:80 og Bnr:9 med tillegg av Gnr:94 Bnr:1 F.nr:803.

Eiendommen ligger i Øvre Røn i Vestre Slidre Kommune.

Befaringsdato den 05.04.2016 og tilstede var eier som påviste og ga alle hjemmels og eiendomsopplysninger.

Oppdatering:

Det ble den 27/2-2018 foretatt ny utv. befaringsdato av eiendommen.

Revidert/oppdateret takst baserer seg på tidligere vurdering samt nye momenter ved sist befaringsdato.

Rapporten baserer seg på opplysninger gitt av eier eller rekvirent, videre er nettbaserte kommunale kartverk samt Norsk institutt for skog og landskap, gårdskart lagt til grunn. Takstmannen har selv innhentet opplysninger fra grunnboken. Kommunens skogbruksavdeling er i de tilfeller der dette er påkrevet konsultert og opplysninger hentet ut. Likeså er opplysninger fra kommunens reguleringsavdeling lagt til grunn.

På befaringsdagen ble det fra eiers side lagt frem tegninger av kårboligen.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommens bygninger, og alle bygningsmessige opplysninger nedfelt i dokumentet er i sin helhet basert på opplysninger gitt av eier vedr. alle arealer, byggeår og dels byggeområde.

Den må ikke forveksles med en boligsalgsrapport/tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 'Tilstandsanalyse av byggverk'.

Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tilkjenne mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering.

Overflater som ved befaringsdato er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løstøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Kopi av utskrift skog og landskap med arealangivelser over skogen og dennes bonitet samt jordveien med bruksangivelser.

Eiendomsopplysninger



Verditakst for landbrukseiendom

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
5 km	0 km	0 km	10 km	Fast dekke

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Det er ikke gitt opplysninger om event. heftelser eller rettigheter som kan ha innvirkning på verdiansettelsen av eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Eiendommen ligger som en av flere gårder i bygda, Vestre Slidre, og er registrert med Gnr:80 Bnr:9 på hovedbruket med tillegg av støl i statsalmenningen med Gnr:94 Bnr:1 Fnr:803.

Gården består av våningshus i 1,5 etg samt et kombinert bygg med to leiligheter, garasje og verksted. Utover dette er det en støl inne på Flyin med sæl.

Gården har i tidligere år drevet med sauehold. Dette er for mange år tilbake avsluttet og gården's arealressuser/dyrket mark leies ut. Skogen driftes av eier.

Ifølge kart består eiendommen av samlet 3 stk teiger, da med ca 39,8 daa fulldyrket jord, noe overflatedyrka jord og noe beite, 275,7 daa skog, hvorav 0,7 daa er uproduktiv samt endel annet areal.

Samlet er gården 389,4 daa.

Det meste av den fulldyrkede jorden er lokalisert rundt husene på eiendommen og ligger med lett driftsavstand. Øvrig dyrket mark/overflatedyrket er på stølen, også disse arealer med lett adkomst og lett driftsform.

Skogen/teigene ligger noe spredt, men med hovedtyngden av den drivverdige skogen med forholdsvis lett adkomst, uten behov for etablering av drftsveier, med unntak av enkelte partier i deler av skogen.

Eiendommen fremstår i generelt god stand, men det er registrert endel gjenstående/pågående bygningsmessige arbeider.

Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører både bo- og driveplikt, eiendommen er også underlagt jord- og skoglov.

Eiendommen ligger i LNF-Område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Etter takstmannens skjønn oppfylder eiendommen Odelslovens arealkrav jfr §2 og eiertid §7 (20 år)

Av odelslovens § 2 følger at: "Krav til arealstorleik. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar."

(Eiendommen er kjøpt ut av arverekken, og beregnes ikke å være beheftet med odel).

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i svakt hellende terreng med god jordbruksmessig arrondering/ikke for bratt, og forholdsvis lett driftsmulighet av jordveien.



Verditakst for landbrukseiendom

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	39,8 daa	
Overflatedyrket jord	7,8 daa	
Innmarksbeite	39,7 daa	87,3 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	4,1 daa	
Skog av middel bonitet	64,2 daa	
Skog av lav bonitet	206,7 daa	
Uproduktiv skog	0,7 daa	275,7 daa
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	25,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,3 daa	25,3 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	1,1 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	1,1 daa
Sum		389,4 daa

Opplysningskilder, merknader

Alle opplysninger hentet fra `skog og landskap` samt kommunens egne kart og eiendomssider. GIS-Kart.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket jord: 80/9	39,8 daa	Nei	0-20	Kr. 320	Kr. 12 736
Overflatedyrka jord: 80/9	7,8 daa	Nei	0-50	Kr. 200	Kr. 1 560
Innmarksbeite: 80/9	39,7 daa	Nei	0-50	Kr. 100	Kr. 3 970
Jorddekt fastmark: 94/1/803	19,8 daa	Nei	0-50	Kr. 50	Kr. 990
Sum jordbruksareal	107 daa				Kr. 19 256
Jordbruksareal (daa)	107 daa			Verdi	Kr. 481 400

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.

Kort driftsavstand ved at det meste av jordveien er lokalisert rundt husene hjemme og rundt husene på stølen. Gjennomsnittlig avling er oppgitt til ca 320 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 280 kg pr. daa, eng og beite jfr `Handbok for driftsplanlegging`.

Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke fullt ut kontrollert av takstmannen.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark	0,7 daa	Verdi pr. daa	Kr. 500	Sum verdi	Kr. 350
Hogstklasse	1	2	3	4	5
	0 daa	4,1 daa	64,2 daa	206,7 daa	0 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 52	Total skogverdi			Kr. 357 500
Total verdi skog / utmark				Kr. 357 850	
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



Verditakst for landbrukseiendom

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten er valgt til 4% og følger da departementets rundskriv M-7/2002, som endring til M-3/2002 (priser på landbrukseiendommer ved konsesjon).

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Opplysninger vedr skogen er hentet fra kart. Planen viser alle hovedtall for eiendommen. Ifølge eier er skogen i forholdsvis god hevd, noe uthogging er funnet sted. Videre opplyses det om endel areal med skog av middels bonitet og gode driftsmuligheter samt relativt gode kubikkmasser. Skogen har endel driftsveier opparbeidet, men enkelte partier må defineres som vanskelige og driftsveier må påregnes etablert.

Ifølge hovedtall for eiendommen, viser denne at 8 kbm er et gjennomsnitt pr. daa. Dette er bruttotall uten bark men inklusive topp og avfall. Netto nyttbart virke er i størrelsesorden 15-20% lavere. Som følge ved stor andel nøkkelbiotoper vil netto nyttbart virke reduseres ytterligere. Skogverdien er da kapitalisert ut fra 9kbm/daa med 15% fradrag, som igjen beregnet gir en årlig avkastning pr. daa på 52 kr. Tilveksten er ifølge samme hovedtall på 79 kbm/år, noe som tilsier en gjennomsnittlig tilvekstprosent på 2,8%. Ut fra dette kalkuleres/skjønsmessig settes årlig avkastning til kr. 52,- pr. daa.

Skogen på de arealer der det, etter definisjonen, ikke er produktiv skog, beregnes å være bevakst med bjerk/lauvskog. Denne kan være brukbar som ved, men vil ikke kunne bidra økonomisk til driften. I beste fall kan den gi eieren et rimelig vederlag til eget arbeide med å drive veden fram. De arealer som den uproduktive skogen står på, beregnes med en skjønsmessig satt verdi på kr. 500,- pr. daa.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Ingen opplysninger vedr. utmark.

Kommentarer

Eier har ingen kommentarer vedr. skogen.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	1 167	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	29 175
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	--------

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Valgt kapitaliseringsrente følger statens rundskriv. Eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag. Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 3 kr/dekar.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Beiterett	Kr.	10 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	10 000

Kommentarer til beiterett

Ifølge eier har gården beiterett i de områder som naturlig hører inn under statsalmenningen. Anslått årlig verdi 10 000,-



Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Garasje, verksted og to leiligheter.	80/9	2009		310	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Sæl	94/1/803	1970		51	Kr. 0	0	0	Kr. 0
							Total verdi	Kr. 0

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

Beskrivelse av Garasje, verksted og to leiligheter.

Frittstående bygning på samlet 310 kvm, bestående av uisolert garasje på 52 kvm, verksted på 96 kvm samt øvrige fordelt på to leiligheter, hvorav den ene måler 48 kvm og den andre 114 kvm.

Bygget er oppført med støpte fundamenter -såle og vegger i kjelleretasje med 20 cm betongdekke som etasjeskille mot 1.etg. Forøvrig er det da oppført 1,5 etasje med to leiligheter i tradisjonelle isolerte bindingsverkskonstruksjoner med stående villmarkspanel som utvendig kledning. Saltak teknet med betontakstein.

Garasje:

Tilbygd del/garasje med støpte platefundamenter samt uisolerte bindingsverkskonstruksjoner forøvrig. Saltak med betongtakstein.

Isolert leddport. Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

Sokkel/kjelleretg:

96 kvm bruttoareal med verksted og garasjeplass.

Deler av dette arealet (48 kvm) har en forhøyet høyde tilsvarende to etasjer, og griper da inn i deler av 1.etg.

1.etg:

96 kvm bruttoareal med fratrek av 48 kvm for forhøyet kjelleretg. Dette planet består av da av en selvstendig enhet/leilighet på 48 kvm bruttoareal, inneholdende gang, bod, entre, bad og kjøkken samt ett soverom og stue.

Øvrige arealer på 18 kvm som vaskerom og gang/trappegang for leilighet i 2.etg.

2.etg:

Leiligheten måler innvendig ca 78 kvm bruksareal pga inntrukne knevegger. Den består av stue med kjøkken i åpen løsning samt bad og to stk soverom.

Standarden i leilighetene er holdt med trepanel på vegger og i himlinger. Plater på baderomsvegger.

Gulv med dels noe beleg, dels laminatgulv, fliser på baderommene.

Varme baderomsgulvene.

- Verdiberegning, se nedenstående.

Beskrivelse av Sæl

Sælet er ifølge eier opprinnelig bygd i 1970, da bygd som en hytte. Den ble sommeren 2007 flyttet og reetablert på eiendommen.

Bygget måler ihht gitte opplysninger 51 kvm bruttoareal i ett plan og består av stue og kjøkken samt to stk soverom og rom for biodoen. Ett uisolert bodrom.

I tillegg er det hems over deler av bygget.

Støpt ringmur til terreng, luftet krypkjeller, uisolert trebjelkelag som etasjeskille.

Bindingsverkskonstruksjoner samt saltak teknet med papp.

Innvendig med murt grupepis, vedovn samt vedkomfyr på kjøkken.

- Verdiberegning, se nedenstående.



Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 388 000
	Verdireduksjon	24% - Kr.	573 120
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 814 880
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 814 880

Boligverdi

Byggeår	2004	Rehab. år	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 800 000

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Garasje, verksted og leiligheter	Byggeår	2009	Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	1 785 000
C	Støl på Flyin	Byggeår	1970	Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	500 000

Opplysninger, beskrivelse

Verdisettingen av kårboligen og stølshusene beregnes ut fra en kapitalisert leieverdi.

Garasje, verksted og leiligheter:

Utleie av to stk leiligheter med en årlig inntekt på kr. 114 000,-, da hhv kr. 4 000,-/mnd for den minste med kr. 5 500,-/mnd for den største leiligheten.

Det beregnes egenleie for garasje og verksted på kr. 4 500,-/mnd = 54 000,-/år.

Dette gir da en samlet en sum på kr. 168 000,- pr. år. Det legges her inn 15% fratrukk for utgifter, noe som gir en ny samlet årlig inntekt på kr. 142 800,-

Denne summen kapitaliseres da med en rente på 8%, noe som gir kr. 1 785 000,- i kapitalisert verdi.

Verdisetting av støl:

Eier har ikke behov for bolig på stølen, da det ikke er drift på gården.

Sælet vurderes da ut fra hvilken realistisk leieverdi denne har pr. dags dato. Det blir også tatt hensyn til hvilke kostnader og arbeider som er knyttet til dette.

En aktiv utleie av eiendommen vurderes å kunne gi inntil kr. 35 000,- pr. år, da med fratrukk av eget arbeide i forbindelse med utleien.

Kapitalisert verdi blir da kr. 500 000,- for stølen.

Ovenstående beregningen legges inn i leieverdirubrikken.

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 tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens 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" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
1.etg	88	80	0	80	Entre/trappegang. Stue og kjøkken i åpen løsning. Større bad.	
2.etg	44	40	0	40	Trappegang/gang. Tre stk soverom.	
Sum	132	120	0	120		
Sum alle bygninger	132	120	0	120		



Verditakst for landbrukseiendom

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann, med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger - 2009 lagt til grunn.

Det tas forbehold om avvik.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA)

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnforholdene antas å være løsmasser/morenemasser - sams masse med stein og sand/grus samt noe jordholdige lag. Utgravd byggegrube ned til fast grunn.

Antatt armerte, støpte kjellervegger med pussede overflater utv. og innvendig.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende trebjelkelag som etasjeskillere mellom 1.etg og 2.etg samt 2.etg og loft.

Yttervegger oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

Dører og vinduer

Bolig har nyere 2-lags energivinduer.

Ytterdør som isolert og med stående glassfelt.

Innvendige dører i lakkerte og finerte overflater, dels fyllingsdører.

Takkonstruksjon med yttertak

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende knevegger til etasjeskille/bjelkelag.

Forøvrig er konstruksjonen bygd opp på stedet av håndverker som bærende konstruksjon med sperrer som hviler på midtvegg til hanebjelke.

Dels skråhimlinger.

Utvendig taktekking med betongtakstein.

Piper og ildsteder

Murt teglsteinspipe med pussede overflater.

Peis og to stk vedovner i 1.etg.

Oppvarming

Oppvarming basert på luft-til-luft varmepumpe.

Elektriske punkter forøvrig.

Vedovner.

Bad og vaskerom

Større baderom med helfisede overflater.

Kjøkken

Større kjøkkeinnredning i husets 1.etg.

Innvendige overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

Det er dels noe belegg, dels tregulv.

Vegger med panel, dels plater.

Panel gjennomgående i alle himlinger, dels noe plater.

Malte overflater.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløpsinstallasjoner antatt fra byggeår.

Elektrisk anlegg



Verditakst for landbrukseiendom

Elektrisk anlegg er opprinnelig fra byggeår/rehabiliteringsår.

Kårrettigheter

Borett, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

Opplysninger, beskrivelse

Det hviler ikke noen form for 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.

Eiendommen drift pr. dags dato som en jord- og skogsbrukseiendom med sauehold.

Eiendommen er konsesjonsbelagt med personlig bo- og driveplikt, noe som tilsier at eier bor på gården.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Ikke opplyst om noen form for vernede bygninger eller vern om kulturlandskap.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	107 daa	Kr. 4 499	Kr. 481 400
Skog	275 daa	Kr. 1 300	Kr. 357 500
Uproduktiv skog / utmark	1 daa	Kr. 500	Kr. 350
Jakt og fiske			Kr. 29 175
Andre verdier / rettigheter			Kr. 10 000
Driftsbygninger			Kr. 0
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 800 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 2 285 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 250 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 5 213 425

Kommentarer til verdivurderingen

Når det gjelder jord- og skogbruksarealet så er en alminnelig landbruksmessig arealbruk lagt til grunn ved verdisettingen.

Markedsverdi er i denne sammenhengen den verdi eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlige priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jfr. §9 og rundskriv fra landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002, med senere endringer M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010.

Det er lagt inn en sum på kr. 250 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme samt en verdi for tomten på stølen.

Boverditillegg er også benevnt som tunverdi.



Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

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

Vurderingen er gjort ut fra de stedlige premissene som ligger til grunn, slik som verdien av at eiendommen tjener som bosted for yrke utenom landbruket, nærhet til skole og barnehage, jobbsted ol.

Det vises spesielt til M-2/2012 - Endring i rundskriv M-2/2010 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.

Landbruks- og matdepartementet fastsetter i dette rundskriv en endring i rundskriv M-1/2010.

På denne bakgrunn bestemmer departementet at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 2.500.000 skal prisvurderingen heretter unnlates.

Priskontroll: Beløpsgrensen heves til 3,5 millioner kroner

Landbruks- og matdepartementet har, 23. februar 2016, fastsatt at beløpsgrensen ved prisvurdering etter konsesjonsloven skal heves fra 2,5 til 3,5 millioner kroner. Det betyr at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under den nye beløpsgrensen. Endringen trer i kraft straks - 25.02.2016.

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

Kr. 4 650 000

Sted og dato
Røn, 05.03.2018

Gudbrand Sælid

Takstkantoret Valdres AS

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Kart og arealressurskart.