

# Verdivurdering

Øverli

80000

2663 Dovreskogen

Gnr.	Bnr.	Beskrivelse
60	8	Antall teiger: 2

DOVRE KOMMUNE

Utført av:

**Kristian Frisvold**

# Verdivurdering

**Øverli****80000**

2663 Dovreskogen

Gnr.	Bnr.	Beskrivelse
60	8	Antall teiger: 2

DOVRE KOMMUNE

## Oppdrag og forutsetninger

Fastsette markedsverdi på eiendommen

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTF's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

## Retningslinjer for taksering

Konsesjonloven av 28.11.2003 (formålsparagrafen) danner grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom og lyder som følger:

- Landbruksnæringen
- Behovet for utbyggingsgrunn
- Almenne naturvern- og friluftsinnteresser
- En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom
- Hensyn til bosettingen

Formålsparagrafen i konsesjonsloven gir de generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse eller bruk av eiendommen verdsettelsen ved konsesjon skal bygge på.

Veiledende normer for slik prisfastsettelse fastsettes til en hver tid av Landbruksdepartementet ved forskrifter og for tiden gjelder de retningslinjer Landbruksdepartementet har fastsatt i rundskriv M-3/2002

- Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Endringer i rundskrivet kom den 21.06.2004 M-4/2004

Denne kapitaliseringsprosenten er lagt til grunn ved bruksverdivurderingen for den landbruksmessige del av eiendommen samt eiendommens øvrige ressurser, mens bebyggelsen er skjønnsmessig vurdert som nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Rundskrivet gir også muligheten til å tillegge en boverdi til

**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 8 m.fl. KOMMUNE DOVRE**Adresse:** Øverli - 80000, 2663 Dovreskogen

kostnadsverdien på boliger.

I rundskriv M-7/2002 skal det heretter brukes en kapitaliseringsrentefot på 4% ved avkastningsberegninger for skog i konsesjonsaker.

En påpeker ellers for ordens skyld at det i rundskrivet er uttalt at " I de tilfeller det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning utover en årlig langsiktig avvirkningsplan. Skog som må avvirket raskt verdiberegnes for seg"

Etter lov av 28.november 2003 nr 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) trådte i kraft 1. januar 2004, har Landbruksdepartementet vurdert behovet for enkelte endringer når det gjelder prisreguleringen for landbrukseiendommer. De gjeldende retningslinjer framgår av rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, rundskriv M-7/2002 om kapitaliseringsrenten for skog

Departementet fastsetter med dette følgende tillegg/endringer i de gjeldende retningslinjer:

Kapitaliseringsrentefot ved verdsetting av jord.

Kapitaliseringsrentefoten må avspeile den økonomiske virkelighet som omgir en kjøper. den generelle renteutviklingen den senere tid tilsier at kapitaliseringsrentefoten for jord bør være vesentlig lavere enn 7 % slik den er angitt i rundskriv M-3/2002. på samme måte som for skog er det ønskelig at også kjøpere av jord i større grad enn tidligere tar ansvaret for sine økonomiske disposisjoner. det vil samtidig være en forenkling at jord- og skogbruksarealer har samme kapitaliseringsrentefot. Den økte avkastningsverdi på jordbruksareal som vil komme, får forhåpentligvis den følge at en større andel jordbruksarealer blir solgt framfor fortsatt å være leiet ut på usikre vilkår for brukeren. Ved beregning av jordbruksarealene skal det som utgangspunkt i årlig framtidig nettoavkastning. Her må produksjonsinntekter og produksjonskostnader oppdateres.

På bakgrunn av ovenstående bestemmer departementet at kapitaliseringsrentefoten på jordbruksarealer ved konsesjonsbehandling heretter skal være 4%.

## Markedsverdi

Eiendommen er spesiell

**Markedsverdien settes skjønnsmessig til:**

**Kr**

**3 000 000**

Lom, 06.10.2010

Kristian Frisvold

(sign)

**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 8 m.fl. KOMMUNE DOVRE**Adresse:** Øverli - 80000, 2663 Dovreskogen**Rekvirent****Rekvirert av:** Stefanija Øverlien v/Advokat Maggi V. Rødvik Tlf.: 950 51 774**Besiktigelse, tilstede****Dato: 22.09.2010**  
- Stefanija Øverlien  
-  
- Kristian Frisvold Takstmann Tlf.: 41441090 / 61212798**Dokumentkontroll****Dokumenter fremvist:** Skjøte  
Tegninger  
Forsikringsavtale  
EDR  
**Andre dok./kilder:** Eier**Vedlegg**

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	EDR	22.09.2010	2

**Eiendomsdata****Matrikkeldata:** Gnr. 60 Bnr. 8 Antall teiger: 2  
**Hjemmelshaver:** Øverlien Stefanija  
**Eiendommens arealer:** Eiet grunn. Gnr 60 Bnr 8 er på 39 daa, resten av arealet har de fått i kompensasjon fra Dovreskogen bygdealmening (bruksrett), men det er ikke utskilt  
**Konsesjonsplikt:** Eiendommen er konsesjonspliktig  
**Adkomst:** Privat veg fra E6  
**Vann:** Egen brønn  
**Avløp:** Spredegrøfter på egen eiendom nytt i 2000  
**Regulering:** Eiendommen ligger i område for landbruks-, natur- og fritidsområde  
**Kommuneplan:** Eiendommen ligger i område for landbruks-, natur- og fritidsområde  
**Offentl. avg. pr. år:** Kr 8 000 Anslått av takstmann  
**Kjøpesum:** Kr 380 000 År/dato: 23.12.2005 Annet**Forsikringsforhold****Forsikringsselskap:** IF. Avtalenummer: .  
**Forsikringstype:** Fullverdiforsikring  
**Forsikringssum:** Kr 8 181 000  
**Premiebeløp:** Kr 12 000  
**Kommentar:** Det er bare våningshus og driftsbygning som er forsikret, de øvrige hus er uforsikret

**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 8 m.fl. KOMMUNE DOVRE**Adresse:** Øverli - 80000, 2663 Dovreskogen**Ligningstakst**

<b>Ligningstakst:</b>	Kr 950 000
-----------------------	------------

**Generelle opplysninger om eiendommen**

<b>Dyrket mark:</b>	45,0 da
<b>Tun:</b>	3,0 da
<b>Veier:</b>	3,0 da
<b>Annet areal:</b>	1,0 da
<b>Sum:</b>	52,0 da

**Beskrivelser**

<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger på vestsiden av jernbanelinja på Dovreskogen i østvendt skråning
<b>Eiendom:</b>	Landbrukseiendom med driftsbygninger som ikke lenger er brukt til dyreproduksjon men brukt som keramikkverksted, lager etc og bolighus samt gammel kårbolig, og nytt verksted/leilighet under bygging
<b>Bebyggelse:</b>	Bebyggelsen består av en driftsbygning, gammel kårbygning, stabbur og ett nybygg som bindingsverk er kommet opp på
<b>Standard:</b>	Kårbygning og stabbur er i dårlig forfattning, hovedhuset er påbygget utvendig med en etasje + loft. 2 etasje og loft har bra standard, 1. etasje og kjeller har enkel standard og er ikke ferdig. Det bygges ett nytt verkstedbygg/leilighet/butikk hvor bindingsverket er kommet opp og det er kledd utvendig samt taksperrer/tak og støpt plate eller bjelkelag/sponplate. Det er brukt rivematerialer til bygget og løsninger/utførelse er ikke bra
<b>Produksjon:</b>	Det er grasproduksjon på 41 daa og jordbær på 4 daa
<b>Odel:</b>	Det er odel på eiendommen
<b>Arrondering:</b>	Arronderingen på dyrka mark er mindre bra med mye utkanter
<b>Fellesveier:</b>	Det er flere private veier i område
<b>Annet:</b>	Stefanija Øverlien driver keramikkverksted på gården, Dovre kommune opplyser at det er gitt tillatelse til et uthus på 72 m <sup>2</sup> og at det er gitt tillatelse til å flytte 2 bygg til øvre teig. De ligger lagret på øvre teig i dag, og noe grave- og støpearbeide er utført

**BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN****Gamle driftsbygningen**

<b>Byggeår:</b>	1992. Eier
<b>Anvendelse:</b>	Igangsettingstillatelse
<b>Tilbygd:</b>	Tilbygget noe de senere årene

**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 8 m.fl. KOMMUNE DOVRE

**Adresse:** Øverli - 80000, 2663 Dovreskogen

**Arealer og anvendelse**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
Hovedetasje	212	
Kjeller	15	
Loft	92	
<b>Sum bygning</b>	<b>319</b>	

**Konstruksjoner og innvendige forhold**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Gamle driftsbygningen</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Den gamle driftsbygningen er omgjort til potetlager og keramikkverksted</p> <p><i>Påkostninger:</i> Bygningen er ikke påkostet noe de siste årene utover store strøminntak til keramikkovner</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Eiendommen trenger store oppdateringer for å tilfredsstille dagens krav. Det er lite eller ikke noe isolasjon i konstruksjonene og sansynligvis råteskader flere steder</p>

**Kårbolig**

<b>Byggeår:</b>	1959. Eier
<b>Anvendelse:</b>	Tatt i bruk

**Arealer og anvendelse**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
1. etasje	18	
<b>Sum bygning</b>	<b>18</b>	

**Konstruksjoner og innvendige forhold**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Kårbolig</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Huset er på det nærmeste kondemnabelt, brukes som lager</p> <p><i>Påkostninger:</i> Eiendommen er ikke påkostet noe de siste årene</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Bygget er på det nærmeste kondemnabel</p>

**Stabbur**

<b>Byggeår:</b>	1919. Eier
<b>Anvendelse:</b>	Tatt i bruk

**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 8 m.fl. KOMMUNE DOVRE**Adresse:** Øverli - 80000, 2663 Dovreskogen**Arealer og anvendelse**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
1. etasje	15	
<b>Sum bygning</b>	<b>15</b>	

**Konstruksjoner og innvendige forhold**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Stabbur</b>	<b>200 Bygning, generelt</b> Gammelt luftet bygning som trenger store påkostninger <i>Påkostninger:</i> Bygningen er ikke påkostet noe de siste årene <i>Vedlikehold ol:</i> Bygget er på det nærmeste kondemnabel

**Våningshus**

<b>Byggeår:</b>	Dato tatt i bruk: 10101
<b>Anvendelse:</b>	Tatt i bruk

**Arealer og anvendelse**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
Hovedetasje	148	
Kjeller	50	
2. etasje	119	
Loft	20	
<b>Sum bygning</b>	<b>337</b>	

**Konstruksjoner og innvendige forhold****Verksted/utstilling/bolig**

<b>Byggeår:</b>	2008. Eier
<b>Anvendelse:</b>	Tatt i bruk
<b>Tilbygd:</b>	Bygget er under oppførelse

**Arealer og anvendelse**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Anvendelse
1. etasje	141	
2. etasje	141	
<b>Sum bygning</b>	<b>282</b>	

**Eiendom:** Gnr. 60 Bnr. 8 m.fl. KOMMUNE DOVRE

**Adresse:** Øverli - 80000, 2663 Dovreskogen

**Konstruksjoner og innvendige forhold**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Verksted/utstilling/bolig</b>	<b>200 Bygning, generelt</b> Støpt plate med bindingsverk og taksperrer på, bygget er under oppføring <i>Påkostninger:</i> Bygget er under oppførelse <i>Vedlikehold ol:</i> Bygget er under oppførelse, dårlig håndverksmessig utførelse og det er brukt gamle materialer/komponenter

**ANDRE VERDIKOMPONENTER**
**Dyrket mark**

Dyrket mark er delt i 4 teiger og ligger i nærhet til gårdstunet	Kr	160 000
--	----	---------

**Almenningsrett**

Almenningsrett i Dovreskogen Almenning	Kr	1 000
--	----	-------

**Annet**

Gitt tillatelse til å flytte 2 bygg til øvre teig, noe grave- og betongarbeider er utført	Kr	30 000
---	----	--------

**SAMMENDRAG VERDIKOMPONENTER**

<b>Bygg ol.:</b>	Gamle driftsbygningen	Kr	370 000
	Kårbolig	Kr	5 000
	Stabbur	Kr	5 000
	Våningshus	Kr	2 110 000
	Verksted/utstilling/bolig	Kr	420 000
<b>Andre verdikomp.:</b>	Dyrket mark	Kr	160 000
	Almenningsrett	Kr	1 000
	Annet	Kr	30 000
<b>Samlet verdi:</b>		Kr	<b>3 101 000</b>