

TAKSTRAPPORT

GNR 30, BNR 4

I

EID KOMMUNE

EIGER : PER SMØRDAL

HJELMELANDSDALEN

6770 NORDFJORDEID.

Utført av:

Ing. Arne Hool
Takstmann MNTF

JORDBRUKSTAKST

A. OVERSIKT.

Hjemmelsinnehaver : Per Smørdal
Befaringsdato : 23.04.2012
Fremlagde dokument : Arealoversikt fra Eid kommune
Eigedommens betegnelse : Gnr 30, bnr 4 i Eid kommune
Eigedommens beliggenhet : Smørdal i Hjelmelandsdalen, ca 10 km vest for Nordfjordeid sentrum.

Arealoversikt :

Jordbruksareal : 17,4 da
Skogsareal : 26,6 da
Anna areal : 28,3 da

Bygningsoversikt :

- A. Våningshus
- B. Driftsbygning
- C. Redskapshus
- D. Eldre våningshus

B. AREALBESKRIVELSE.

Jordbruksareal:

Består av 17,4 da med lettbrukt fulldyrka jord i lett skrått terreng.

Dyrket mark verdsettes til.....kr 150.000,-

Skogsareal:

Består av totalt 26,6 da. Her er 2 teiger og hvorav ca 25,9 da er av svært høg/høg bonitet, mens resten på ca 0,7 da har middels til dårleg bonitet. Teigane har bra tilgjengelighet. Deler av arealet ligg inntil camping og regulert hytteområde, så det er gode muligheter for flere tomter her.

Skogsarealet verdsettes til (med hensyntatt mulighetene)kr 190.000,-

Anna areal:

Består av 28,3 da med uproduktiv skog, myr, beitemark og anna utmark.

Anna areal verdsettes tilkr 10.000,-

C. BYGNINGSBESKRIVELSE.

A. Våningshus.

Byggeår 1974 og tilbygt i 1984. Grunnflaten er på ca 152 m² BTA i 1. etg og med keller på ca 118 m² BTA. I tillegg er det overbygd altan og terrasse på til sammen ca 25 m². Bygningen er oppført på betongsåler og med isolert betonggulv på grunn. Grunnmur oppført i leca og ellers yttervegger i 4" bindingsverk, isolert og kledd med trepanel. Yttertaket av takstoler og tekt med stålplater av type Terra Plegel. (nytt i 2010). Isolerglass i trekarmer. Innvendig er det for det meste teppe, vinylbelegg og noe flis som gulvoverflater. Strietapet, vinyltapet og flis som veggoverflater og tak-ess i himling. Av sanitærutstyr er det montert badekar, dusjkabinett, 2 wc, 2 servanter i skapinnredning, vaskekar og v.v. tank (200 l). Godt utbygd kjøkkeninnredning av god standard (type "Nordfjordkjøkken" med integrert kvitevarer. Oppvarming ved parafinkamin, elektriske ovner/varmekabler og peis. Ny varmepumpe luft/luft.

Bygget inneholder:

Etasje BTA

U. etg.: 118 m²: inneholder kjellerstove m/trapp, 2 soverom, vaskerom, dusj m/wc og 2 boder

1. etg.: 152 m²: inneholder v.f., gang, trapp, kjøkken, stove, 3 soverom, hagestove, kontor og bad m/wc.

Standard/vedlikehold:

Bygningen er oppført etter datidens (1974) byggeskikk i normal god standard og er stort sett godt vedlikeholdt, selv om en del overflater treng fornying.

Våningshuset verdsettes til.....kr 1.850.000,-

B. Driftsbygning.

Oppført i 1930 og påbygt i 1980 med grunnflate på ca 156 m² BTA m/2 1/2 etasje. Inneheld gjødsellager, husdyrrom, garasje, høylager, silo og gang.

Oppført på betongsåler og med grunnmur/yttervegger i betong og ellers som grindelåve m/bordkledning. Yttertaket er tekt med skiferheller.

Standard/vedlikehold:

Bygningen er umoderne som driftsbygning til dagens krav og treng store påkostninger for å oppdateres. Kan nyttes som lagerbygg.

Driftsbygningen verdsettes til.....kr 300.000,-

C. Redskapshus

Byggeår 1976. Grunnflate på ca 60 m² i 1 etasje. Inneheld 1 rom for lagring.

Oppført på betongfundament og med betonggulv på grunn. Sperretak med tekking av stålplater. 3 stk skyveporter i front.

Standard/vedlikehold:

Bygningen er oppført i normal standard og er stort sett bra vedlikeholdt.

Redskapshuset verdsettes til.....kr 120.000,-

D. Eldre våningshus.

Byggeår er opprinneleg fra 1931 og tilbygt i 1954 og pusset opp en del i 1990. Grunnflaten er på ca 90 m² m/kjeller og 2 etasjer.

Bygningen er oppført på betongsåler og betong grunnmur. Ytterveggene er dels tømmer, dels reisverk m/kledning (dels isolert). Yttertaket av tresperrer og tekt med skifer. Dels enkle ruter, dels isolerglass i trekarmer. Innvendig er det for det meste vinylbelegg, teppe og malt furugulv som gulvoverflater. Vinyltapet, malte strie og malte plater som veggoverflater og malte plater i himling. Normalt utbygd kjøkkeninnredning m/eik laminat fronter (nytt i 1990). Oppvarming ved oljekamin, vedovn og elektriske ovner. Av sanitærutstyr er det montert 1 dusjkabinett, 1 wc og 1 servant i normal enkel standard.

Bygget inneholder:

Etasje BTA

U.etg.: 78 m² : inneholder vaskerom og 4 kjellerom m/takhøyde på ca 1,9 m

U.etg.: 20 m² tilbygt carport.

1.etg. : 96 m² : inneholder v.f., gang m/trapp, dusj m/wc, vaskerom, kjøkken og 2 stover.

2.etg. : 91 m² : inneholder gang m/trapp, 5 soverom og kott.

Standard/vedlikehold:

Bygningen er noe mangelfullt vedlikeholdt utvendig, mens en god del overflater og utstyr ble fornyet innvendig for ca 20 år siden, men ennå trengs det en god del påkostninger for å støtte dagens krav. Dårlig isolert bygg.

Eldre våningshus verdsettes til.....kr 850.000,-

D. SAMMENDRAG.

Jordbruksareal	kr	150.000,-
Skogsareal	kr	190.000,-
Anna areal	kr	10.000,-
Våningshus	kr	1.850.000,-
Driftsbygning	kr	300.000,-
Redskapshus	kr	150.000,-
Eldre våningshus	kr	850.000,-
Sum	kr	<u>3.500.000,-</u>

KONKLUSJON.


Eigedommen og driftsbygningen fremstår som lite egnet til eget jordbruksforemål. Det er bra skogsareal, men det er vanskeleg å få noen større fortjeneste på dette med unntak av eventuelle tomtsalg for fritidsboliger. Det ligg i et distrikt med nærhet til skisenter og fint turterreng så det bør være svært attraktive fritidshus-tomter, men dette må i så fall regulerast først.

Basert på foranstående beregninger og vurderinger ansetter jeg verdien således:

Eigedommens normale salgsverdi **kr 3.300.000,-**

Eigedommens verdi ved belåning **kr 3.000.000,-**

Stryn, 21.05.2012


Arne Hool
Takstmann MNTF