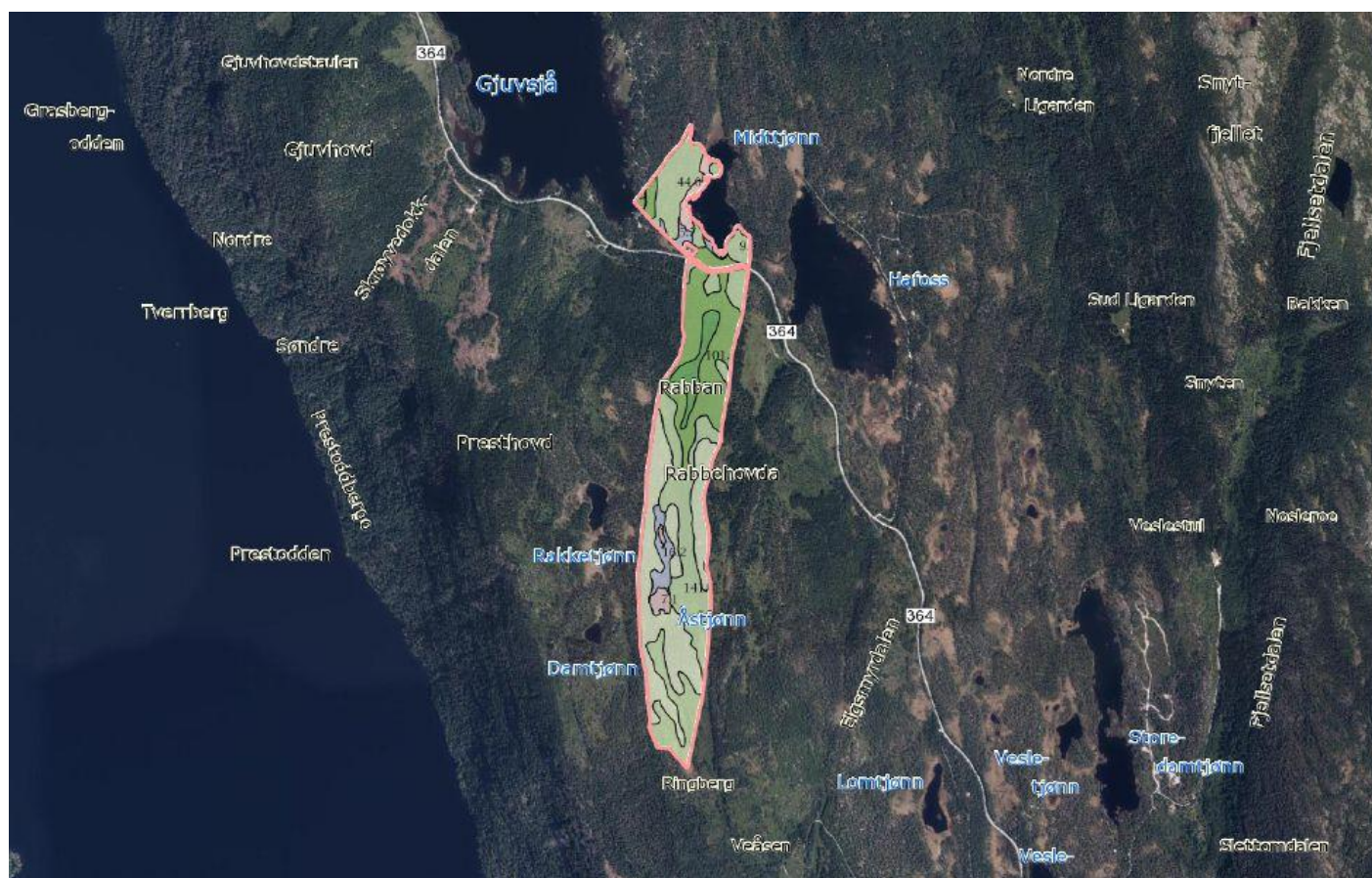


VERDIVURDERING AV SKOGEIGEDOM MED REGULÈRT HYTTEOMRÅDE.



**Knr. 0826 - Gnr. 1 bnr. 8 i Tinn kommune.
Svimbil skog v/ Gjuvsjø – 3650 Tinn Austbygd.**

Utført av: Jon Lilleland, 3656 ATRÅ.
Tlf. 35 09 71 47, mobiltilf. 97 02 66 18

Verdivurdering av skogeigedom med regulert hytteområde.

Knr. 0826 - Gnr. 1 bnr. 8 – Svimbil skog i Tinn kommune.

Eigedom:

Advokatfullmektig Eirik S. Jonassen

Rekv. av:

OVERSIKT:

Takstmann:	Jon Lilleland, 3656 ATRÅ.	Mobil; 970 26618.
Type takst:	Verdivurdering.	
Definisjon av oppdraget:	Vurdere dagens verdi av eigdommen med bakgrunn i dei lovar, forskrifter og prinsipp som gjeld for verdisetjing av eigdommar som dette samt etter beste skjønn.	
Heimelsinnehavar:	Hans G. Grasdalens dødsbo - ideèll ½ -part. Torleif Grasdalen - ideèll ½ -part.	
Befaring/besiktigelse:	15. oktober og 20. desember 2011. Denne verdivurderinga er ei oppgradering av takst foretatt av underteikna den 24.01.2012. Iflg. opplysningar har det ikkje skjedd endringar på eigdommen sidan sist, og befaring i marka var derfor som unødvendig i denne omgang.	
Til stades v/befaringen:	Takstmannen var åleine ved befaringa. Hans Grasdalen gav relevante opplysningar om eigdommen pr. telefon.	
Framlagte dokument:	Skogbruksplan datert 01.02.2011.	
Innhenta dok. og opplysн.:	Grunnboksutskrift registrert t.o.m. 25.09.2017, matrikkelinfo dat. 25.09.2017, reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelsar dat. 11.11.2010, reguleringskart, jordregister dat. 25.09.2017, kommunestyrevedtak dat. 29.09.2011, kart frå Skog og landskap, flyfoto samt div. andre kart over eigdommen.	
Eigedommens betegnelse:	Knr. 0826 – Gnr. 1 bnr. 8 – Tinn kommune.	
Eigedommens adresse:	Svimbil skog - 3650 Tinn Austbygd.	
Eigedommens beliggenheit:	Svimbil skog ligg fint og relativt sentralt til nær riksveg 364 vel 7 km. frå Austbygd sentrum i Tinn kommune. Eigdommen ligg frå ca. 6 – vel 800 m.o.h., er ikkje bebygd og består i hovudsak av skogarealer / LNF -områder der ein del av eigdommen på nordsida av riksvegen er regulert til fritidsbebyggelse med 7 tomter. Teigen som er regulert ligg mellom 2 vatn, Gjuvsjø og Midttjønn. Området har gode ski- og turmoglegheitart rett utanfor hyttedøra både sommar og vinter. Det er ca. 7 km til Tinn Austbygd som næraste tettstad der det er daglegvare, bakeri, post, bank, tannlege, lege m.m. Ca. 37 km. til Rjukan som næraste by og ca. 45 km. til Gaustablikk som har eit svært godt utbygde alpinbakkar og preparerte skiløyper forøvrig. Det er elles relativt kort veg med bil til fleire innfallsportar til Hardangervidda som er eit svært godt utgangspunkt for turar i høgfjellet med bl.a. rike fiskemogelegheitart i mange vatn. Eigdommen ligg sentralt plassert i forhold til sentrale delar av austlandsområdet med kun ca. 1 times køyring til Kongsberg og ca. 2,5 timars køyring til Oslo. Ytterlegare beskrivelse av eigdommen vert foreteke seinare i dokumentet.	

Arealoversikt:

	<i>Arealoppl. med bakgr. i gardskart – skog og landskap.</i>	
Jordbruksareal:	Fulldyrka jord:	0,0 da.
	Overflatedyrka jord:	0,0 da.
	<u>Innmarksbeite:</u>	<u>0,0 da.</u>
	<u>Totalt jordbruksareal:</u>	<u>0,0 da.</u> 0,0 da.
	<i>Arealoppl. med bakgr. i skogbruksplan (2011)</i>	
Skogareal:	Høg bonitet, (17 og høgare);	0 da.
	Middels bonitet, (11 og 14);	168,0 da.
	<u>Låg bonitet, (8 og lågare);</u>	<u>114,0 da.</u>
	<u>Total prod. skogareal:</u>	<u>282,0 da.</u> 282,0 da.
	<u>*Utanfor beregning (skogtype 3);</u>	<u>142,0 da.</u>
	<i>Arealoppl. med bakgr. i skogbruksplan (2011)</i>	
Anna areal:	Myr:	58,0 da.
	Skrapskogmark:	22,0 da.
	Impediment:	56,0 da.
	Vatn:	7,0 da.
	Vegar, kraftgater o.l.:	4,0 da.
	Andre markslag:	0,0 da.
	<u>Andre arealer:</u>	<u>0,0 da.</u>
	<u>Totalt anna areal:</u>	<u>147,0 da.</u> 147,0 da.
	<u>Eigedommens totalareal:</u>	<u>571,0 da.</u>

* = Produktivt skogareal som ikkje er økonomisk drivverdig eller av andre årsakar bør stå urørt.

Arealoppstillinga over er tatt ut frå Skog og landskap si arealregistrering. Ein teig av eigedommen er imidlertid regulert, slik at delar av arealet oppgjeve som produktiv skog i oppstillinga over blir noko feil i.f.t. reguleringsbestemmelsane for det regulerte arealet. Dersom det blir bygd hytter her, kan ein ikkje drive normal avvirkning av skog på dette området. Tynning og skogskjøtsel er tillatt men ikkje snauhogst i.h.t. reguleringsbestemmelsane.

Ca. 100 da. av eigedommens totalareal er regulert til fritidsbebyggelse, vegar, fellesområder, friluftsføremål m.m. Resten av arealet, d.v.s. ca. 471 dekar er definert som jord- og skogbruks- / LNF -områder der ein kan forhalde seg til skogbruksplanen.

Jordregister:

Landbrukseiendom, med hovednummer:0826 - 1/8/0

Registrert som landbrukseiendom i Landbruksregistret: JA

Koordinatsystem: WGS 84 / UTM sone 32N

Tilknyttta grunneiendommer: 1/8 :

Hvorav disse finnes i Matrikkelen og listes i tabellene under: 1/8 :

Utskriftsdato: 10. januar 2012 14:48:47

Alle tall oppgis i dekar

Matrikelnummer	Teignr	Eierforhold teig	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Prod.skog	Annet markslag	Rest areal	Totalt
1/8	1 av 2	M	0	0	0	290.7	171.8	7.7	470.2
1/8	2 av 2	M	0	0	0	78.8	21.6	0.4	100.8
Sum			0	0	0	369.5	193.4	8.1	571

Andre teiger tilknyttet eiendommen:

Tabellen under viser grunneiendommer som ikke kan kobles til bare én landbrukseiendom. Det kan være sameier, tvisteteiger eller teiger som er knyttet til flere grunneiendommer med forskjellige eiere. Felles for alle er at arealet ikke kan eiendomsfordeles til kun én landbrukseiendom. Jordbruksareal listet i denne tabellen er derfor ikke med i gårdskartet eller jordregister.

Alle tall oppgis i dekar

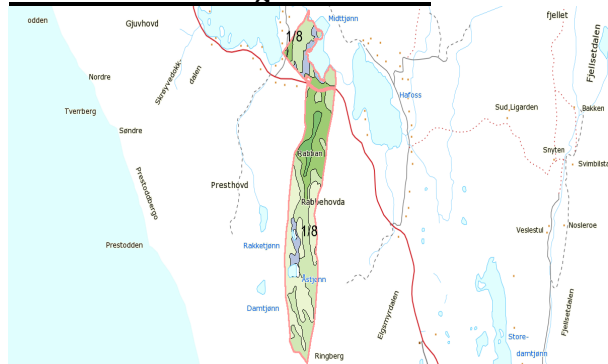
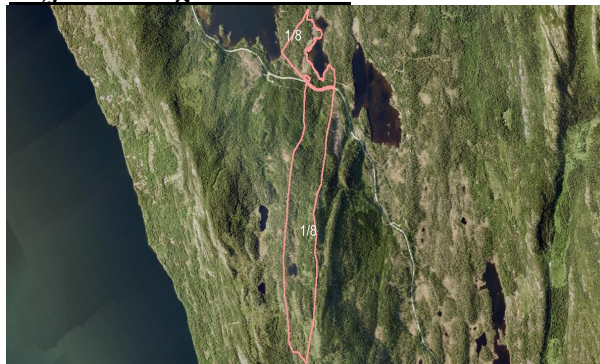
Matrikelnummer	Teignr	Eierforholdteig	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Prod.skog	Restareal	Totalt
Sum			0	0	0	0	0	0

Andre tilknyttede matrikelnr.

Matrikelnummer	Teignr	Andre tilknyttede matrikelnr

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper:

- Eierforholdteig M : Teiger med en matrikkelenhet
- Eierforholdteig S : Uregistrert jordsameie, avklarte eiere
- Eierforholdteig Sx: Uregistrert jordsameie, uavklarte eiere
- Eierforholdteig F : Teiger med flere matrikkelenheter, samme eier
- Eierforholdteig Fx: Teiger med flere matrikkelenheter, ulik eier (Teiger som har lik eier er inkludert i Jordregisteret, mens de med ulik eier er listet i tabellen for Andre teiger)
- Eierforholdteig T : Teiger med egenskapen: tvist/omtvistet

Oversiktskart over gnr. 1 bnr. 8.**Flyfoto over gnr. 1 bnr. 8.**

Andre opplysningar:

Vatn og avløp:

I.h.t. reguleringsbestemmelsane er det tillatt å leggje inn vatn i hyttene forutsatt at det etablerast godkjente renseanlegg for gråvatn. I kvar hytte skal det installerast avløpsfrie toalettløsingar.

Sjå vedlagte reguleringsbestemmelsar.

Reguleringsforhold:

Ein del av eigedommen, arealet på norsida av riksveg 364, er regulert til oppføring av fritidsbebyggelse.

Vel 100 da. av totalarealet er regulert til fritidsbebyggelse, vegar, tekniske anlegg og felles areal. Resten av arealet er definert som jord- og skogbruk- / LNF -områder

Sjå vedlagte reguleringsbestemmelsar.

Odel:

Eigedommen er ikkje odlingsjord i.h.t. odelslovas § 2.

Arealkrava til odlingsjord er minst 35 da. fulldyrka og / eller overflatedyrka jord.

Forsikrings-selsk./polisnr.:

Det er ikkje bygningar på eigedommen.

Det er ikkje opplyst om skogen er forsikra.

Burett / kår:

Det heftar ingen kår-, bu- eller andre rettar på eigedommen.

Konsesjon m.m.:

Konsesjonsplikt i.h.t. konsesjonslova med visse untak som t.d. slektskap, ekteskap, svogerskap eller odel til eigedomen.

Bu- og driveplikt:

Det er verken bu- eller driveplikt på eigedommen ved familieoverdragelse.

Det er ein betingelse for at det skal oppstå buplikt at eigedommen har over 35 da. fulldyrka og / eller overflatedyrka jord.

Ved fritt salg utanom familie kan kommunen setje konsesjonsvilkår om buplikt.

Priskontroll:

Eigedommen er ikkje gjenstand for priskontroll frå konsesjonsmyndigheitane.

Arealbeskrivelse:

Jordbruksareal:

Det er ikkje registrert jordbruksareal på eigdommen.

Innmarksbeite:

Det er ikkje registrert innmarksbeite på eigdommen.

Utmarksbeite:

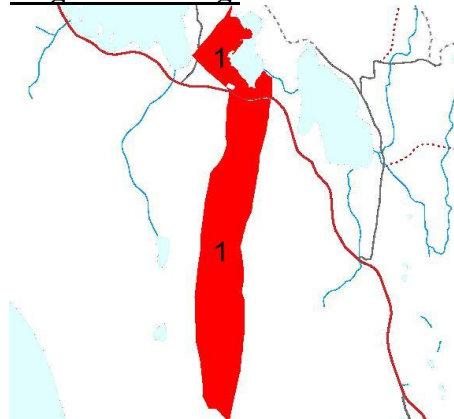
Det kan nok vera noko utmarksbeite på eigdommen, men dette er ubetydeleg og vert ikkje nytta.

Bygningar:

Det er ingen bygningar på eigdommen.

Skog:

Denne beskrivelsen av skogen er basert på skogbruksplan m/ tilhørende kart samt opplysninger frå heimelshavar. Planen er relativt ny og datert 1. februar 2011. Produktivt skogareal i oppstillinga på s. 3 i taksten er tatt ut frå den nye skogbruksplanen. Skogarealet i oppstillinga viser ein differanse i.f.t. Skog og landskap si registrering, men totalarealet likt. Dette har nok bakgrunn i skogbruksplanens definisjon av produktivt skogareal i forhold til Skog og landskap si registrering som eg antek er meir unøyaktig. Her som det forelegg ein nyare skogbruksplan, vil arealet som er oppgjeve i planen bli brukt i taksten. Dette er pr. i dag det beste grunnlaget ein har tilgjengeleg for å fastsetje skogverdien. Skogen ligg frå ca. 6 – 800 m.o.h. og er i planen registrert som ein teig med 23 bestand.

Teigoversikt skog.

Kartet viser skogteigen. Skogen er registrert som ein teig, men er delt av riksveg 364 og framstår derfor som 2 teigar. Heile teigen nord for riksvegen er regulert til fritidsbebyggelse og det vil derfor vera vanskeleg å drive denne skogen på "vanleg" måte i framtida dersom arealet vert utbygd.

Registrert areal fordelt på teigar:

Teig	G.nr	B.nr.	Teignavn	Produktivt areal		Totalt areal Dekar
				Dekar	m ³	
1	1	8		424	4 494	571

Det totale produktive skogarealet er registrert til 424 da. Herav er skogareal registrert som open og lukka hogst på 282 da. og heile 142 da. registrert utanfor beregning.

Det er ikkje registrert areal med nykkelbiotopar på eigedommen.

Mesteparten av skogen er stort sett lett tilgjengeleg, men ein del er også bratt og vansklegare å avvirke. Det er nødvendig å byggje ein del vegar for å få tak i alt tømmeret som står i hogstklasse 5, evt. leige veg av naboane der det ser ut til å vera eit relativt godt utbygd vegnett.

Skogbruksplanen oppgjev eit produktivt skogareal på 424 da. Total kubikkmasse er oppgjeve til 4.494 m³, ståande kubikkmasse i open og lukka hogst er oppgjeve til 3.433 m³, produksjonsevne pr. år i open og lukka hogst på 67 m³, produksjonsevne pr. da. ved middelbonitet på 0,24 m³, gjennomsnittleg tilvekstprosent på 2,1 %, årleg tilvekst i hogstklasse 2 på 0 m³, i hogstklasse 3, 4 og 5 på 71 m³ og ein total tilvekst på 71 m³ pr. år. Alle tal for kubikkmasse er brutto utan bark. Topp, avfall og miljøomsyn vil normalt redusere det nyttbare hogstkvantumet med ca. 15 % i vanlege skogsområder.

Markslagfordeling:

Markslag	Dekar	%	Sum dekar
Produktivt skogareal:			
Høg bonitet (17 og høgare)	0	0	
Middels bonitet (11 og 14)	168	60	
Låg bonitet (8 og lågare)	114	40	282
Utenfor beregn. (skogtype 3)*	142		142
Uproduktivt skogareal:			
Myr	58		
Skrapskogmark	22		
Impediment	56		
Veger, kraftgater o.l.	4		
Vann	7		
			147
Totalt areal			571

* Produktiv skog som ikke er økonomisk drivverdig eller av andre årsaker bør bli stående urørt.

Stående kubikkmasse fordelt på treslag:

Treslag	Kubikkmasse arealgruppe åpen og lukka hogst	Kubikkmasse arealgruppe urørt	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum	Stående kubikkmasse %
Gran	1 576	124	0	1 700	38
Furu	1 706	937	0	2 643	59
Lauv	151	0	0	151	3
Sum	3 433	1 061	0	4 494	
%	76	24	0		

Hogstklassene fordeler seg slik:

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%	Kubikkmasse
1	Skog under foryngelse	0	0	0
2	Foryngelse og ungsog	49	17	105
3	Yngre produksjonsskog	33	12	291
4	Eldre produksjonsskog	17	6	182
5	Gamal skog	183	65	2 855
	Sum	282	100	3 433

Oversikten over viser hogstklassefordelinga i skogen. 65 % av arealet er registrert som hogstklasse 5 tilsvarande 2.855 m³, 6 % i hogstklasse 4, 12 % i hogstklasse 3 og 17 % i hogstklasse 2. Dette viser at det står eit relativt stort volum av gamal skog i hogstklasse 5, men at det også er ungsog og yngre produksjonsskog på tur opp i hogstklasse 2 og 3.

Skogen i hogstklasse 5 er mellom 120 og 150 år gammel og består hovudsakeleg av furu, men også noko gran og lauv. Det står relativt mykje gammel skog på arealet som med fordel kan avvirkast på kort sikt for å få planta i ny skog. Særleg gammel granskog bør prioriterast då denne er meir utsatt for tørke og råte enn furua.

Enkel bestandliste – teig 1.

Bestandsnummer	Miljøbestand	Arealgruppe	Bonitet	Hogstklasse	Alder	Produktivt	Areal						Volum		Behandles	Takstmetode
							Gran	Furu	Lauv	Totalt	Volum pr. dekar	Tilvekst pr. dekar				
1	NEI	1	F 8	2A	10	9,5	5	40	5	50	5	0,00				
2	NEI	1	G 8	2A	10	23,8	6	12	2	20	1	0,00				
3	NEI	1	F 8	2A	10	5,5	0	4	1	5	1	0,00				
4	NEI	3	F 6	5B	140	26,9	38	161		199	7	0,12				
5	NEI	3	F 6	5B	140	18,9	18	76		94	5	0,10				
6	NEI	2	F 8	2A	10	9,8	3	24	3	30	3	0,00				
7	NEI	3	F 8	5A	150	29,0	38	351		389	13	0,19				
8	NEI	3	F 6	5B	140	11,4	5	45		50	4	0,09				
9	NEI	3	F 6	5B	150	48,5	25	242		267	6	0,09				
10	NEI	2	F 8	5A	140	15,5	19	158	18	195	13	0,19				
11	NEI	3	F 6	5A	150	7,7		62		62	8	0,12				
12	NEI	1	F 11	5A	130	15,7	36	300	34	370	24	0,34	JA			
13	NEI	2	F 8	5A	140	3,8	128	43	5	48	13	0,18				
14	NEI	1	G 11	5A	140	72,3	8	146		1434	20	0,34	JA	M		
15	NEI	1	F 11	5A	120	29,9	97	393		490	16	0,30	JA	M		
16	NEI	1	G 14	3A	30	8,0	47			47	6	0,73		M		
17	NEI	1	F 14	3A	50	5,3	23	45	7	75	14	0,64	JA	M		
18	NEI	1	F 11	3A	50	19,9	34	119	16	169	9	0,41		M		
19	NEI	1	F 11	4A	80	16,7	18	129	35	182	11	0,30	JA	M		
20	NEI	2	F 6	5B	130	6,5		28		28	4	0,09		F		
21	NEI	1	F 8	5A	120	1,3		15		15	12	0,23		F		
22	NEI	2	F 8	5B	120	2,2		12		12	6	0,14		F		
23	NEI	1	F 8	5A	120	35,8		238	25	263	7	0,15		F		

Bestand nr. 19, 20, 21, 22 og 23 som er merkt med blått ligg på det arealet som er regulert til fritidsboligar / hytter. I.h.t. reguleringsbestemmelsane for dette området skal det takast omsyn ved avvirkning og ein del skog skal stå igjen. Ein kan ikkje pårekne å kunne drive ”normal” skogsdrift på desse bestanda i framtida, men dersom ein skal byggje vegar og hytter er det allikevel nødvendig å avvirke ein god del av skogen. Det vert teke omsyn til dette i den vidare verdivurderinga.

Behandlingsforslag i planperioden:

Tiltak i hogstklasse 4 og 5

Teig	Best	Behandlingsforslag	Pri	Tid	Avvirkningsareal		
					Dekar	Volum	Dekar
1	12	Frøtrestillingshogst	Bør	Først	16	370	0
1	12	Naturlig foryngelse etter hogst	Bør	Først	0	0	9
1	12	Planting etter hogst	Bør	Først	0	0	6
1	14	Flatehogst	Bør	Først	72	1434	0
1	14	Naturlig foryngelse etter hogst	Bør	Først	0	0	22
1	14	Planting etter hogst	Bør	Først	0	0	51
1	15	Frøtrestillingshogst	Kan	Først	30	490	0
1	15	Naturlig foryngelse etter hogst	Kan	Først	0	0	30
1	19	Tynning	Kan	Først	13	146	0
		SUM			131	2440	118

Som ein ser av behandlingsforslaget i planperioden, som er ein 10 –års periode, kan det avvirkast 2.440 m³. D.v.s. 244 m³ pr. år. Skogen har i dag ein tilvekst på 71 m³ pr. år og ei produksjonsevne på 67 m³. På grunn av overvekt av gamal skog bør ein ta ut eit større kvantum på kort sikt og få planta i ny. Etter at dette volumet er avvirka må mesteparten av skogen stå i mange år før mykje av den yngre skogen vert hogstmoden.

Med ein tilvekst på 71 m³ pr. år, vil skogen i løpet av dei siste 6 åra sidan planen vart laga teoretisk ha ”lagt på seg” 426 m³. D.v.s. at total kubikkmasse i dag vil vera ca. (4.494 m³ + 426 m³) = 4.920 m³.

Som grunnlag for å berekne verdien av denne skogen, vil det etter mi vurdering vera riktig å ta utgangspunkt i eit brutto årleg hogstkvantum som tilsvarar omtrent tilveksten på 70 m³ pr. år, men med noko frådrag for det regulerte området tilsvarande 7 m³ pr. år samt reduksjon på 15 % for topp og avfall.

På grunn av mykje gamal skog i hogstklasse 5 samt eit høgare ståande volum i dag p.g.a. positiv tilvekst dei siste 6 åra, kan det avvirkast eit større volum på kort sikt. Det vert derfor lagt til eit ekstraordinært volum på 55 m³ pr. år som grunnlag for å finne skogverdien.

D.v.s. 70 m³ – 7 m³ = 63 m³ : 1,15 = 55 + 60 m³ = **115 m³** pr. år nyttbart hogstkvantum.

110 m³ pr. år blir lagt til grunn for kapitalisering av netto årleg avkastning for å fastsetje skogverdien i dette tilfellet.

Jakt:

Svimbil skog har teljande areal for jakt på elg og hjort. Iflg. Grasdalen er jakta organisert i jaktlag saman med fleire naboeigedommar. Elgjakta til eigedommen har vore bortleigd på muntleg avtale for kr. 1.200,- pr. år.

Det er også mogleg å jakte rådyr, hare og skogsfugl i området, men arealet er lite og verdien av småviltjakta er derfor begrensa.

Kr. 1.200,- pr. år i leige er lite for elg- og hjortejakt i dette området.

Verdien av jakt til denne eigedommen blir derfor vurdert høgare og skjønsmessig sett til

kr. 5.000,- pr. år inkl. småviltjakt.

Fiske:

Det høyrer med strandlinje i Midttjønn til eigedommen. Eigar opplyser at delar av tjønna er svært grunn, men at det er noko fisk der.

Tjønna er liten, produksjonen i vatnet er antatt liten og kvaliteten på fisken er relativt dårleg. Fiske i Midttjønn har ingen avkastningsverdi isolert sett, men har ein rekreasjonsverdi fordi det er mogleg å fiske der. Dette kan ha betydning for potensielle hyttekjøperar i området. Årleg verdi av moglegheten for å kunne fiske er derfor sett til **kr. 1.000,- pr. år.**

Situasjonsbeskrivelse og reguleringsplan:

Som nemt tidelegare i verdivurderinga er teigen nord for riksveg 364 regulert til fritidsbebyggelse og det er utarbeidd reguleringsplan med reguleringsbestemmelsar vedteke i Tinn kommunestyre den 29.09.2011.

Reguleringsplanen m/ bestemmelsar er utarbeidd i fellesskap med 2 naboeigedommar, Statens skogar og Ole Sten Hjelljord.

På Grasdalen sin del av reguleringsområdet, som tilsvarar ca. 100 dekar, er det regulert inn 7 tomter. Innanfor reguleringsområdet er det frå før frådelt òi tomt som er bebygd.

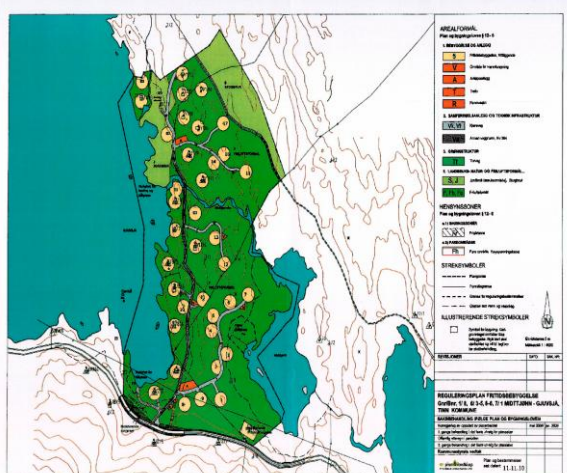
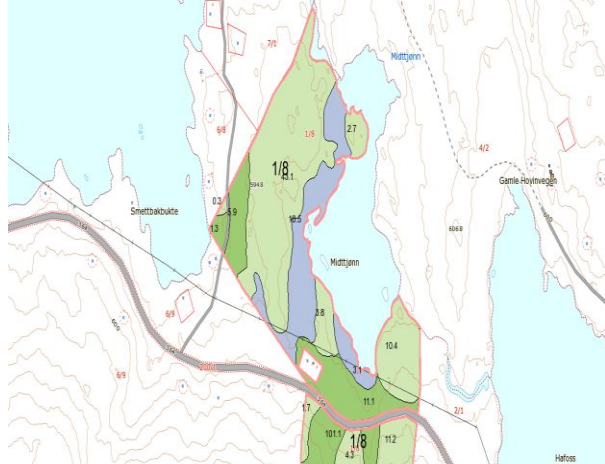
Utbygging av området er foreløpig ikkje påbegynt, slik at arealet pr. dato framstår som urørt skogsområde.

Det er i dag adkomstveg inn i området med avkøyring frå riksveg 364. Denne skal brukast som felles adkomst til hyttene i heile reguleringsområdet. Frå denne adkomstvegen og inn til dei 7 regulererte hyttene på Grasdalen sitt område, må det byggjast veg og annan nødvendig infrastruktur. Vegen vil bli omkring 400 meter lang. (Kun målt på kart med elektronisk kartverktøy).

Det er ein god del myr og fjellnabbar i området, men antatt også mykje god byggjegrund med gode masser. Planen beskriv at vegen er lagt for å unngå sprenging og for store terrenginngrep. Tomtene er plassert slik i terrenget at det skal bli utsikt over Midttjønn i aust, men også delar av Gjuvsjø i vest dersom det blir avvirka noko skog.

Det er anledning til å leggje inn vatn og etablere gråvannsutsløpp under forutsetning av godkjente løysingar for dette. Det er elles krav om avløpsfrie toalettløysingar i hyttene.

Sjå elles kopi av vedlagte planbeskrivelse og reguleringsbestemmelsar utført av ar plan & landskap ved Anne Ribberud og Marit Kleivedalen.

Reguleringskart Midttjønn / Gjuvsjø.**Gnr. 1 bnr. 8 sin del av reguleringsområde.**

Gjuvsjø - Midttjønn er eit flott område som ligg sentralt og fint til med lett adkomst frå riksveg 364. Det er mogeleg å bruke båt utan motor på Gjuvsjø. Midttjønn er delvis svært grunn, men det er mogleg å bruke båt der også. Det høyrer også med strandline i Gjuvsjø til denne eigedommen som iflg. opplysningar frå eigar er ca. 20 meter lang. Det er imidlertid avsett eit område i reguleringsplanen der det kan gjerast tiltak med tilrettelegging for fortøyning og opplag av båtar på land. Området for båtopplag ligg på Statskog sin grunn, og det kjem ikkje fram nokon stad om alle hyttene i området kan bruke dette området for båtar. Dersom ikkje, har uansett Grasdalen ei strandline som kan nyttast for båtar. (Sjå vedlagte reguleringskart).

Andre forhold:

I grunnboka er det oppført bestemmelse om båtplass og bestemmelse om veg tinglyst den 11.09.2007. Retten er knytt til gnr. 1 bnr. 11 som er ei eksisterande tomt utskilt frå denne eigedommen i 2005. Desse rettane er er ikkje undersøkt nærmare, men eigar opplyser at det gjeld veg ned til hytta og rett til båtplass i Midttjønn.

Eigeedommen har liggje ute for salg ei stund og det har iflg. meklar kome inn fleire bud på eigedommen, men buda har ikkje nådd prisen i verddivurderinga frå 2012. Dette viser at marknaden ikkje er villig til å betale den takserte verdi. Etter det eg har forstått har det vore akseptert bud på 1.200.000,-, men denne kjøparen fekk ikkje konsesjon.

I denne oppgraderte verddivurderinga er brutto tomtepris justert noko ned samt at kostnadane til infrastruktur har auka betydeleg dei siste 6 åra og derfor justert opp. Skogverdien har auka noko p.g.a. auka volum på ståande kubikkmasse.

Om eigedommens verdi:

Marknadsverdien av tomtene i dette området er noko vanskeleg å vurdere då det har vore svært liten omsetning av tomter her i seinare tid. Det er foreløpig ikkje opparbeidd nokon form for infrastruktur til hyttene. Det er også vanskeleg å berekne desse kostnadane fordi ein veit for lite om massene der vegen skal gå, samt at det ikkje forelegg nokon form mengdebeskrivelse av infrastrukturen. Det er sansynleg at ein slepp mykje masseutskifting då vegen iflg. reguleringsplanen er lagt på relativt ”fast grunn”. Iflg. planen er det noko fjell i området og det kan derfor hende at ein må sprengje noko, men dette er også usikkert.

Veglengde er målt på på kartet med elektronisk kartverktøy til ca. 400 meter.

Det er anledning til å leggje inn vatn og gråvannsavløp i hyttene, men det skal kun installerast avløpsfrie toalettløsingar. Gråvannsavløp er ikkje tatt med som felles infrastrukturkostnad, men det er rekna med at kvar enkelt tomtekjøpar må ta denne kostnaden i forbindelse med opparbeiding av tomta.

Til vannforsyning er det i verddivurderinga rekna ein felles borebrønn til alle 7 hyttene med anslått lengde på grøfter og vannledning fram til koplingspunkt ved tomtegrense.

Strøm og evt. fiberkabel skal gå i bakken. Det er berekna strøm og fiber fram til tomtegrenser.

P.g.a. manglande mengdebeskrivelse vedrørende infrastruktur for tekniske anlegg i området, er det som nemt vanskeleg å berekne denne kostnaden. Dette er derfor vurdert med bakgrunn i erfaring og skjønn og må kun betraktast som veiledande ca. prisar.

Med bakgrunn generell kunnskap om tomtemarknaden i Tinn samt etter beste skjønn meiner eg desse tomtene bør kunne omsetjast for kr. 250.000,- pr. tomt brutto. Til frådrag kjem infrastrukturkostnadar som består i opparbeiding av veg, vannforsyning med borebrønn, vannledning samt straum- og fiberkabel til tomtegrenser.

Skjønnsmessig vurderte infrastrukturkostnader:

Ferdig opparbeidd veg med grusdekke, ca.	(400 lm. à kr. 900,-) =	Kr. 360.000,-
Kabelgrøft frå trafo til tomtene, ca.	(400 lm. à kr. 180,-) =	Kr. 72.000,-
Vanngrøfter m/ ledning frå felles brønn, ca.	(400 lm. à kr. 200,-) =	Kr. 80.000,-
Avstikk frå hovudgrøft til tomtgrenser, ca.	(7 stk. à kr. 9.000,-) =	Kr. 63.000,-
Borebrønn for vannforsyning, ca.	(1 stk. à kr. 110.000,-) =	Kr. 110.000,-
Trafo for strømforsyning – mogleg samarbeid med naboar, ca.		Kr. 180.000,-
Totalkostnad for opparbeidd infrastruktur til 7 hyttetomter:		Kr. 865.000,-

Kostnadane over er veiledande og er i hovudsak kun skjønnsmessig vurdert på grunn av manglande konkrete planar og beskrivelsar. Når det gjeld trafo er det usikkert om dette er nødvendig då det iflg. opplysningar frå Tinn energi allerede fins ein trafo i området som mogeleg har stor nok kapasitet. Kostnad til trafo er likevel tatt med her. Dersom trafo viser seg unødvendig, kan prisen på infrastrukturkostnader reduserast med kr. 180.000,-

VERDIVURDERINGAR:

TOMTER:	Brutto salgsverdi 7 hyttetomter, (250.000,- x 7) =	Kr.: 1.750.000,-	
	- Infrastrukturkostnader;	Kr.: 865.000,-	
	Nettoverdi før andre kostnader;	Kr.: 885.000,-	Kr. 885.000,-
	- Frådrag for administrasjonskostnader, (kr. 12.500,- x 7 tomter)		Kr. 87.500,-
	- Skjønnsmessig vurderte rentekostnader før tomtene er solgt;		Kr. 150.000,-
	≡ Nettoverdi av 7 regulerte hyttetomter v/ Gjuvsjø / Midtjønn i Tinn:	Kr. 647.500,-	

SKOG:	Berekna årleg framtidig uttak av tømmer, (55 m ³ à kr. 330,-) =	Kr. 18.150,-
	+ Ekstra avvirkning p.g.a. gamal skog, (60 m ³ à kr. 330,-) =	Kr. 19.800,-
	= Brutto årleg avkastning av skog: (115 m ³ à kr. 330,-) =	Kr. 37.950,-
	- Driftskostnader, (115 m ³ à kr. 150,-) =	Kr. 17.250,-
	- Vegbygging m.m., (115 m ³ à kr. 30,-) =	Kr. 3.450,-
	- Planting og annan skogkultur, (12 % av kr. 37.950,-) =	Kr. 4.554,-
	≡ Netto årleg avkastning av skog som grunnlag for kapitalisering:	Kr. 12.696,-

JAKT:	Skjønnsmessig vurdert årleg verdi av jaktrett på elg, hjort og småvilt:	Kr. 5.000,-
	+ Årleg verdi av reinsjakt:	Kr. 0,-
	- Administrasjonskostnader m.m.:	Kr. 1.000,-
	≡ Netto årleg verdi av jaktrettar:	Kr. 4.000,-

FISKE:	Skjønnsmessig vurdert netto årleg verdi av fiske og evt. fiskekort:	Kr. 1.000,-
---------------	--	--------------------

FESTEAVG.:	Årleg festeavgift festnr. 1;	Kr. 0,-
	+ Årleg festeavgift festnr. 2;	Kr. 0,-
	+ Årleg festeavgift festnr. 6;	Kr. 0,-
	+ Årleg festeavgift festnr. 7;	Kr. 0,-
	≡ Sum årlege inntekter av festeavgifter:	Kr. 0,-

KAPITALISERT VERDI:

Verdi av 7 hyttetomter i Gjuvsjø – Midtjønn hyttefelt,	Kr. 647.500,-
Skogens kapitaliserte netto årlege avkastning, (12.696 x 100) : 4 =	Kr. 317.400,-
Kapitalisert netto årleg verdi av jakt, (4.000 x 100) : 5 =	Kr. 80.000,-
Kapitalisert netto årleg verdi av fiske, (1.000 x 100) : 5 =	Kr. 20.000,-
Kapitaliserte årlege inntekter av festeavgifter, (0 x 100) : 5 =	Kr. 0,-
Eigedommens verdi før eventuelle rettigheitar o.l.	Kr. 1.064.900,-
- Evt. særskilte rettigheitar eller heftelsar av betydning for eiged. verdi;	Kr. 0,-
Eigedommens verdi,	Kr. 1.064.900,-

Kommentarar:

Svimbil skog er i utgangspunktet ein rein skogeigedom, men det er vedteke ein reguleringsplan for området som denne eigedommen er ein del av. Planen er utarbeidd saman med to naboeigedommar, og for Svimbil skog sin del er det regulært inn 7 hyttetomter på teigen nord for riksveg 364. Planområdet har fått namnet Gjuvsjø / Midttjønn.

Gjuvsjø / Midttjønn er eit solrikt og velregulert område for fritidsboligar med fin beliggenhet og lett adkomst frå riksveg 364. Tomtene ligg mellom Gjuvsjø og Midttjønn og er eit godt utgangspunkt for turar i skog og mark både sommar og vinter. Området ligg også sentralt til i forhold til store delar av austlandet med kun ca. 2,5 timars køyring frå Oslo.

Det har vore liten aktivitet med hyttebygging i dette området i seinare tid, men det har tatt seg noko opp dei siste åra. Det er vanskeleg å berekne verdien på nye tomter i akkurat dette området då det har vore liten omsetning, men det bør vera mogleg å kunne oppnå kr. 250.000,- pr. tomt. med ferdig utbygd infrastruktur som beskrive på side 11 og 12.

Det er svært viktig å bemerke at det ikkje forelegg beskrivelsar eller andre opplysningar om infrastrukturkostnadane, slik at desse kan vera hefta med feil i begge retningar.

Når det gjeld eigedommen for øvrig består denne i all hovudsak av skog. Det vil i framtida vera vanskeleg å drive normal avvirkning og skogskjøtsel i det regulerte området, men teigen sør for riksvegen kan drivast normalt i.h.t. skogbruksplanen.

For avvirkning av skog i det regulerte området ligg det visse føringar i reguleringsbestemmelsane. Skogsdriften skal fylgje lov om skogproduksjon og skogvern, men det skal leggjast spesiell vekt på fritidsbebyggelsen og turstigane i planområdet.

Det er teke omsyn til dette ved berekning av skogverdien.

Verdien av hyttetomtene er berekna med stk. –pris i.h.t. eit relativt grovt skjønn.

Skogverdien er berekna med bakgrunn i skogbruksplan frå 2011 samt omsynet til reguleringsområdet.

Når det gjeld verdisetjinga generelt er kapitaliseringsrente på 4 % brukt på skog i.h.t.

landbruksdepartementets rundskriv M/7-2002, M/4-2004, M/1-2010, M2-2012 og

M2-2016 - prisar på landbrukseigedommar ved konsesjon. Elles er kapitaliseringsrente på 5 % brukt på jakt og fiske.

EIGEDOMMENS VERDI:

Taksten er basert på visuell befaring, opplysningar, framlagte og innhenta dokument og etter beste skjønn. Med bakgrunn i dette har eg kome fram til at eigedommens verdi er:

Kr. 1.064.900,- (avrunda).

VEDLEGG: Grunnboksutskrift oppdat. 25.09.2017, matrikkelinformasjon dat. 25.09.2017, reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser dat. 11.11.2010, kommunestyrevedtak dat. 29.09.2010, reguleringskart, jordregister, kart frå Skog og landskap og flyfoto over eigedommen.

ATRÅ den, 26. september 2017

Stad /dato

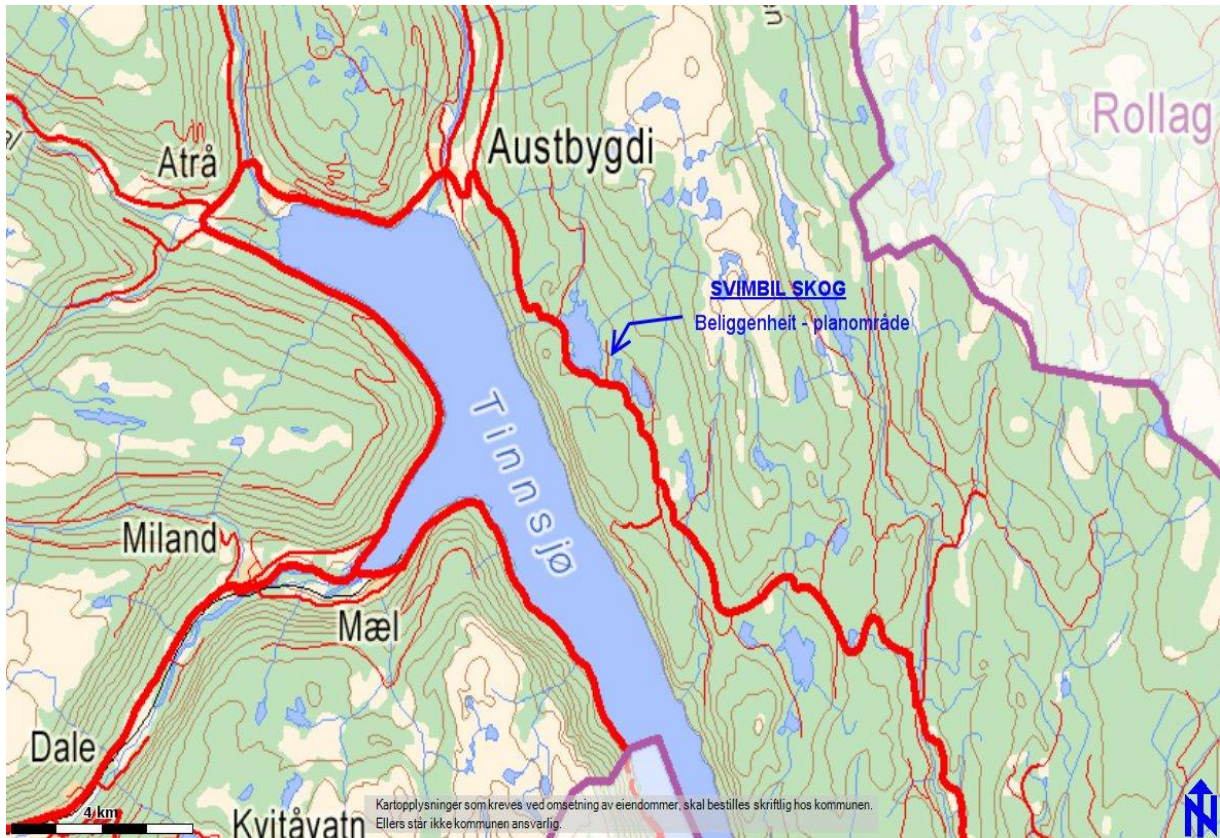
Jon Lilleland

Underskrift.

Takstmann

Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som han ikkje kunne, eller burde ha oppdaga etter å ha undersøkt eigedommen slik god skikk tilseier.

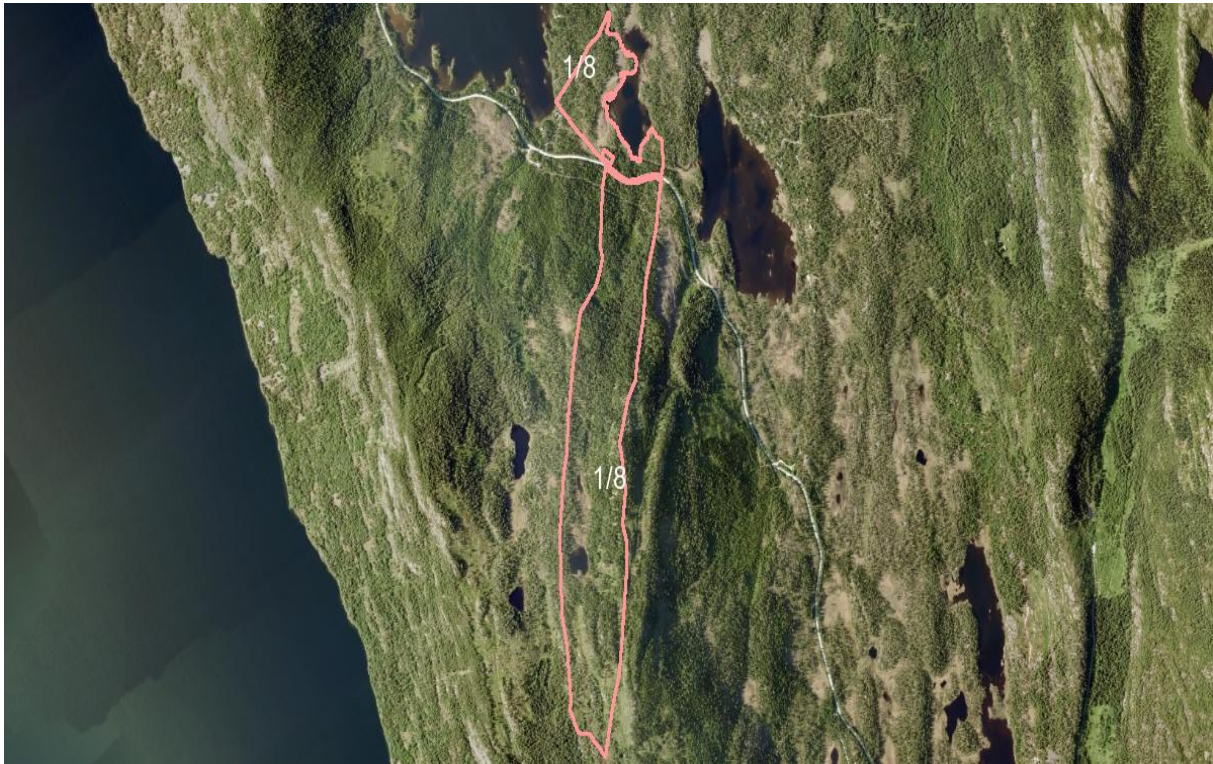
Oversiktskart over beliggenheit av eiendommen.



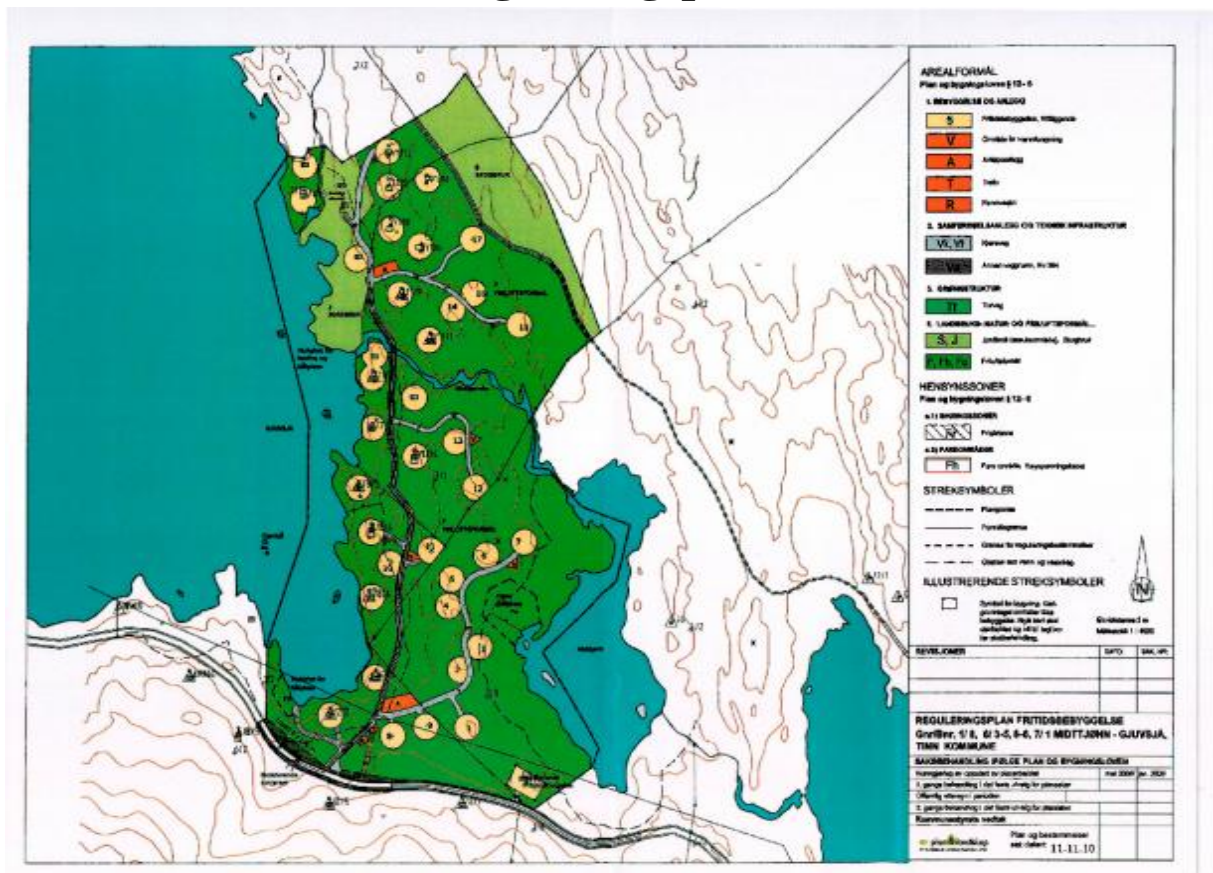
Teigoversikt – Svimbil skog.



Teigoversikt – Svimbil skog.



Reguleringsplan.



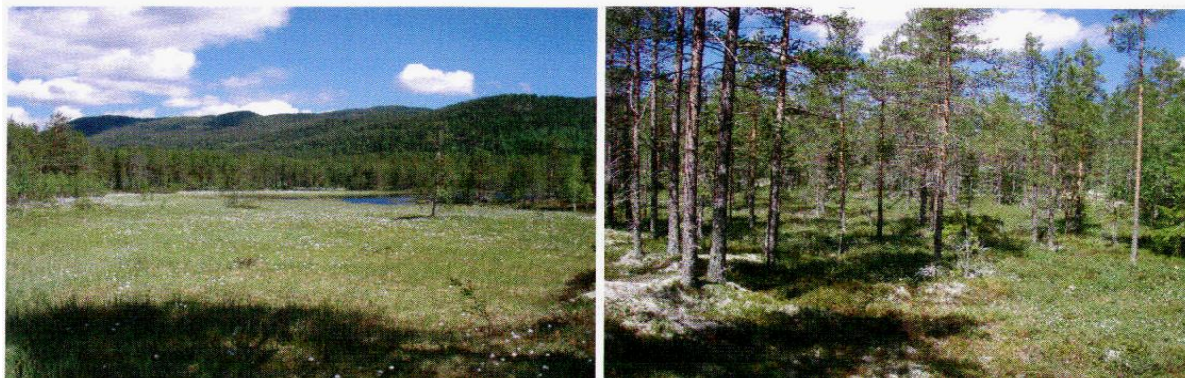
Svimbil skog sin del av reguleringsområdet – ca. 100 da.



Utsikt over Midttjønn.



Grunn og vegetasjonsforhold i planområdet.



Myrlendt område mot Midttjønn.

