

Verditakst for landbrukseiendom



Sognefjellsvegen 2719 STORLIEN

2686 BØVERDALEN

Gnr. 117 Bnr. 1

Lom kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 3 050 000



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

Oppdragsnr. 587 465
Befaringsdato 16.05.2024
Rapportdato 22.05.2024

Rapportansvarlig Traasdahl Takst & Consulting AS
Takstmann: Ole Romslo Traasdahl
Vestsideveien 468, 2665 LESJA
Tlf.: 91707477
E-post: ole.traa@gmail.com

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

| | | | | | | |
|-------------------------------|---|------|---------|-----|-----|-----|
| Adresse | Sognefjellsvegen 2719 STORLIEN | Knr | Kommune | Gnr | Bnr | Fnr |
| Postnr./sted | 2686 BØVERDALEN | 3434 | Lom | 117 | 1 | |
| Verdisettingsformål | Salg av eiendommen | 3434 | Lom | 155 | 1 | 76 |
| Type eiendom | Landbrukseiendom | | | | | |
| Rekvirent | Sigurd Welve | | | | | |
| Hjemmelshaver(e) | Sigurd Welve | | | | | |
| Befaringsdato | 16.05.2024 | | | | | |
| Tilstede/opplysninger gitt av | Sigurd Welve, eier. Magnar Flaten, bestefar til eier. Ole R Traasdahl, takstmann. | | | | | |

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 en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Oppdraget omfatter: Jord skog og rettigheter til eiendommen, bygningsmasse på gården.
Befaringen ble gjennomført: 16.05.2024. Vær og lysforhold ved befaring: Sol og gode lysforhold.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

På befaringen er målinger utført med: Laser-avstandsmåler, mål-bånd.

Eiendommen er besiktiget sammen med eier.

Kontroll etter skjulte feil eller mangler er ikke foretatt. Synlige feil eller mangler er ikke registrert utover normal elde og slitasje. Eventuelle bemerkninger fremkommer isåfall i taksten.

Verdien av eiendommen settes til en normal omsetningsverdi på det åpne marked. Legger da til grunn eiendommens tekniske verdi, standard, produksjonsevne med dagens drift. Bo-verdi og beliggenhet.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel verdivurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600 "Tilstandsanalyse av byggverk".

Det vil i tillegg bli utarbeidet en egen tilstandsrapport for våningshuset.

Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, samt opplysninger fra NIBIO-gårdskart.

Driftsbygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet.

Eier/rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi takstmann tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler, slik at dette kan rettes opp før taksten brukes offentlig.

Verditakst for landbrukseiendom

Det bemerkes at landbrukseiendommer ikke alltid er av korrekt juridisk størrelse, mindre avvik kan forekomme, noe som også kan påvirke eiendommens juridiske status dersom den fulldyrka jorda blir målt til 34,9 daa eller mindre. Arealer kan også (over tid) begynne å gro igjen, og dermed måtte settes i en annen status. Undertegnede forholder seg til arealene som fremkommer på NIBIO (gårdskart), og forutsetter at kartgrunnlaget er korrekt.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

El-kontroll rapport.

Andre merknader

Takstmannen har skaffet til veie kart over eiendommen, SEFRAK opplysninger, opplysninger fra KILDEN, og Norske Gardsbruk.

Eiendomsopplysninger

| Avstand til by/bygdesenter | Avstand til offentlig vei | Avstand til off. kommunikasjon | Avstand til skole | Veikvalitet |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------|
| 30 km | 0.1 km | 30 km | 30 km | Fast dekke |

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Eiendommen har heftelser i grunnboka.
Se vedlagt grunnboksutskrift.

Eiendomsopplysninger

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jf. § 9, og rundskriv fra landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-1/ 2021 og M-2/2021.

Eiendommens arealklassifisering på skog og landskap oppfyller ikke dagens arealkrav i odelslovens jfr. § 2.

Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt, jfr. konsesjonslovens § 5, 2.ledd ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv. Dette gjelder eiendommer over 3,5 millioner.

Eiendommen er også underlagt jord (driveplikt) - og skoglov.

Merknader

Opplysninger er hentet ut fra Konsesjonsloven, Odelsloven samt diverse rundskriv.
I tillegg har eier bidratt med opplysninger.

Beliggenhet

Gården STORLIEN ligger øverst i Leirdalen som en av de siste gårdene før fjellet.

Eiendommen (tunet) ligger på øversiden av Sognefjellsvegen, mens deler av eiendommen finnes på andre siden av elva.

I tillegg har gården rettighet i Statskog til et jordstykke litt lenger oppe i dalføret, ved Bøvertjønn. (3434-155/1/76)

Verditakst for landbrukseiendom

Bygningsmassen i tunet består av en gammel driftsbygning et lite stykke ovenfor dagens våningshus, selve driftsbygningen og våningshuset.

Ovenfor tunet finnes kun innmarksbeite. Fulldyrka jord finnes på motsatt side av elva, og på stykket tilhørende Statskog ved Bøvertjønn.

På Statskog sin grunn har gården rett til å kunne sette opp ei kvilebu på inntil 40m2.

Kun minimalt med skog tilhører eiendommen.

Privat vann fra borebrønn.

Avløp til septikkum med spredegrøfter.

Arealgrunnlag på eiendommen

| | | |
|--------------------------|----------|-----------------|
| Fulldyrket jord | 47,5 daa | |
| Overflatedyrket jord | 0,3 daa | |
| Innmarksbeite | 23,8 daa | 71,6 daa |
| Skog av særs høg bonitet | 0,0 daa | |
| Skog av høg bonitet | 0,0 daa | |
| Skog av middel bonitet | 0,0 daa | |
| Skog av lav bonitet | 8,1 daa | 8,1 daa |
| Uproduktiv skog | 3,2 daa | |
| Myr | 0,0 daa | |
| Åpen jorddekt fastmark | 3,6 daa | |
| Åpen grunnlendt fastmark | 0,0 daa | 6,8 daa |
| Bebyggd, samf, vann, bre | 3,5 daa | |
| Ikke klassifisert | 0,0 daa | 3,5 daa |
| Sum | | 90,0 daa |

Opplysningskilder, merknader

Fra NIBIO-gårdskart.

Her er medtatt arealer tilhørende både 3434-117/1 og 155/1/76.

Dette fordi gården har fri bruksrett til å benytte dette arealet, tilhørende Statskog SF.

Rettigheten følger gården.

Jord og beite

| Område og beliggenhet | Areal (daa) | Vanning (Ja / Nei) | Driftsvei avstand (m) | Avkastning pr. daa* | Total avkastning pr. år |
|-------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| Innmarksbeite ovenfor bebyggelsen | 23,8 daa | Nei | 0-200 | Kr. 85 | Kr. 2 023 |
| Fulldyrka på andre siden av elva | 27,8 daa | Nei | 1200 | Kr. 200 | Kr. 5 560 |
| Fulldyrka ved Bøvertjønn (Statskog) | 19,7 daa | Nei | 5000 | Kr. 175 | Kr. 3 448 |
| Sum jordbruksareal | 71 daa | | | | Kr. 11 031 |
| Jordbruksareal (daa) | 71 daa | | | Verdi | Kr. 275 775 |

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.

Fulldyrka jord finnes på sør/øst siden av elva Leira. Gjerder i normalt vedlikeholdt stand.

Også fulldyrka jord på jordstykket ved Bøvertjønn. Også her er gjerder i normalt vedlikeholdt stand.

Årlig vedlikehold av gjerder må likevel påregnes.

Verditakst for landbrukseiendom

Innmarksbeite i de brattere områdene ovenfor gårdstunet.

Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke fullt ut besiktiget, kun et overblikk fra gårdstun.
I forhold til verdsetting av dyrka mark er verdien basert på grovforproduksjon.

Skog / utmark

| | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------|---------|-----------|-----------|--------------------------------|-------|
| Uproduktiv skog og utmark | 6,8 daa | Verdi pr. daa | Kr. 250 | Sum verdi | Kr. 1 700 | | |
| Hogstklasse | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| | 0 daa | 0 daa | 0 daa | 0 daa | 8,1 daa | | |
| Årlig avkastning pr. daa | Kr. 35 | Total skogverdi | | | Kr. 7 088 | | |
| Total verdi skog / utmark | | | | | Kr. 8 788 | | |
| 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.

Minimalt med skog tilhører eiendommen.
Ca 8 daa finnes ovenfor jordstykkene på sør/øst siden av elva.
Her er det hovedsakelig fjell-furu, ispedd litt lauvskog.
Areal og bonitet gjør at skogen har minimal verdi, og ansees mest som vedskog.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Uproduktivt areal ligger i tilknytning til øvrige skogteiger, og utgjør ofte de høytliggende områdene eller randsoner. Dette kan også være veier, gårdsplass og kraftgater etc.

Kommentarer

Prisantydningene er ikke ut ifra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi. Det presiseres derfor at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden og verdien på skogen.
Det er ikke foretatt kontroll om det er innestående noe beløp på skogfondskontoen.
Arealer av skog og utmark er lagt i hogstklasse 5. Dette er kun brukt for å synliggjøre arealet for skog og utmark, og for selve verdissetingen i skjematurret, og er ikke retningsgivende for hogstklasser på utmark.

Jakt og fiske

| | | | |
|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
| Verdi av jakt og fiske pr. år | Kr. 0 | Samlet verdi av jakt og fiske | Kr. 0 |
|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------|

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

Opplysningskilder, beskrivelse

Ingen opplysninger om utbetaling av jaktutbytte tilhørende gården, ifølge eier.
Nærmere undersøkelser er ikke gjort.

Verditakst for landbrukseiendom

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

| | | |
|--|------------|----------------|
| Almenningsrett | Kr. | 30 000 |
| Beiterett | Kr. | 126 000 |
| Samdrift/fellesbeite/fjøs | Kr. | 0 |
| Sum andre verdier / rettigheter | Kr. | 156 000 |

Kommentarer til almenningrett

Det opplyses om at eiendommen har allmenningrett i Bøverdalen Statsallmenning.
Rett til utvisning av ved og tømmer.

Verdi av denne rettigheten skjønnes av takstmannen til RS 30 000 kr.

Kommentarer til beiterett

Eiendommen har beiterett både i utmarka rundt gården, ved Bøvertjønn og på Geitsetra i Leirdalen.

Beiterett er vanligvis rett til beite for det antall gården kan fø.
Dette gjelder spesielt i områder med stort beitepress. I områder som ikke har høyt beitepress er antall dyr på beite ikke like bundet opp mot det antall gården kan fø.

Gården opplyses å ha hatt ca 40 storfe på beite.
Hver storfe trenger 7 FEm daglig for vedlikehold. 1 FEm = 1 kg kraftfor = 5 kr.
Beitesesongen anslås til 90 dgr.

Verdien av beiteretten blir da som følger:

40 dyr x 35kr x 90 dgr = 126 000 kr.

Kommentarer til samdrift/fellesbeite/fjøs

Eiendommen har andel i felles geitseter i Leirdalen, sammen med 2 andre.
Denne retten vil nå bli overdratt til en av de andre eierne som vil starte opp med storfe på setra.
Rettigheten overdras kun for en symbolsk sum (1 kr?) i nær fremtid.

Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Opplysninger gitt takstmann av eier, samt takstmannens eget skjønn.

Driftsbygninger

| Bygning | Gnr/bnr | Byggeår | Rehab. år | Areal (BTA) | Teknisk nyverdi | Teknisk tilstand* | Driftsrelevanse** | Nedskrevet gjenskaff.-verdi |
|-------------------------|---------|-------------|-----------|-------------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Gammel driftsbygning | 117/1 | 1800-tallet | Ukjent | 78 | Kr. 1 100 000 | 4 | 1 | Kr. 44 000 |
| Driftsbygning på gården | 117/1 | 1969 | 1975 | 356 | Kr. 4 650 000 | 5 | 10 | Kr. 2 325 000 |
| | | | | | | | Total verdi | Kr. 2 369 000 |

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

Beskrivelse av Gammel driftsbygning

Oppført på gråsteinsmur.
Overbygg i både laftet tømmer og grovt bindingsverk.
Inneholder både fjøsdel og låvedel.

Verditakst for landbrukseiendom

Saltak teknet med bølgeblikk.

Bygningen har ikke lenger noen driftsrelevanse, men kan benyttes som lagerplass.

Beskrivelse av Driftsbygning på gården

Opprinnelig del 1969:

Oppført med gjødselkjeller av betong.

Overbygg med fjøsdel bygget i hullmurskonstruksjon, med støpt dekke over.

Inneholder 6 båsplasser og 3 binger. Spalteplank.

Over denne delen finnes en høylåve med kjørbart gulv.

Saltak teknet med bølgeblikk.

I enden av bygningen finnes 2 tresiloer. En liten redskapsbu finnes ved siden av innkjøringen til låven.

Tilbygg 1975:

Oppført på gjødselkjeller av betong.

Overbygg i isolert bindingsverk, med w-takstoler. Tak teknet med A-profilerte stålplater.

Innvendige overflater av Elitex-fjøsplater, malt trehimling.

Denne delen inneholder 22 båsplasser, forbrett, fjøsgang og tankrom.

Samlet verdi av driftsbygningen på befaringstidspunktet settes til 890 000 kr.

Eiendommen har en mjølkekvote på 120 000 liter.

Mjølkekvote som ligger til en eiendom er i konsesjonssammenheng ikke del av den faste eiendom. Eventuell "verdi" av kvoten (jf. ordningen med salg og kjøp av mjølkekvote), skal derfor ikke inngå som del av kjøpesummen for eiendommen.

Hele kvoten kan omsettes for ca kr 12,00 pr. liter. (pris hentet fra Melkekvote.no) Med dagens priser vil kvoten ved salg kunne omsettes i størrelsesorden ca 1 400 000 - 1 450 000 kr.

Bank kan ha tatt pant i kvoten.

Verdien av kvoten kommer indirekte til uttrykk i verdien av driftsbygningen. Dette forstås slik at ved verdsetting av en gammel, slitt driftsbygning tilpasset mjølkeproduksjon, vil verdien av kvoten i et tenkt tilfelle representere en betydelig andel av driftbygningens verdi.

I motsatt fall vil en ny, moderne driftsbygning med høy teknisk verdi være mindre påvirket av kvotens verdi, da denne med enkle grep vil kunne tilpasses en hvilken som helst produksjon.

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

| | | | |
|-----------------------------------|--|--------------|------------------|
| Bygg A: Våningshuset | Beregnete byggekostnader | Kr. | 5 260 000 |
| | Verdireduksjon | 78% - Kr. | 4 102 800 |
| | Beregnete byggekostnader etter fradrag | = Kr. | 1 157 200 |
| Sum beregnet teknisk verdi | | = Kr. | 1 157 200 |

Boligverdi

| | | | | |
|--|------|-----------|----------------|--------------------|
| Byggeår | 1960 | Rehab. år | 1980 og senere | |
| Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen | | | | Kr. 850 000 |

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 tolkningstvil 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 godkjennelse 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.

Verditakst for landbrukseiendom

| Etasje | Bruttoareal | Bruksareal (BRA) | | | Romfordeling | |
|---------------------------|-------------|------------------|-----------|------------|---|---------------|
| | BTA | P-ROM | S-ROM | SUM | Primære rom | Sekundære rom |
| Kjellerplan | 0 | 0 | 70 | 70 | | 5 kjellerrom |
| 1. etg | 0 | 107 | 0 | 107 | Vindfang, gang, wc, vaskerom/bad, soverom, kjøkken og 2 stuer. | |
| 2.etg | 0 | 76 | 0 | 76 | Trappegang, stellerom/bad (ikke våtrom), kjøkken, stue og 2 soverom | |
| Sum | 0 | 183 | 70 | 253 | | |
| Sum alle bygninger | 0 | 183 | 70 | 253 | | |

Kommentarer til arealberegningen

BRA P-rom er bruksareal med fratrekk av boder, teknisk rom, uinnredet kjellerrom, kott o.l.

Kjeller i slik stand at den kun er vurdert som S-rom.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen uten hensyntagning til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum o.l.

Alle rom er målt opp med laser avstandsmåler av takstmannen.

Kommentarer til arealberegningen

Jeg har ingen spesielle kommentarer til byggets planløsning.

Nærmere beskrivelse av våningshuset er ikke medtatt her i taksten da det er utarbeidet egen tilstandsrapport på våningshuset.

Se detaljert tilstandsbeskrivelse i vedlagte tilstandsrapport.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshuset

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

| | | |
|------------------------|-----|---|
| Belastning vurdert til | Kr. | 0 |
|------------------------|-----|---|

Opplysninger, beskrivelse

I grunnboka er det tinglyst Boret for Magne og Berit Flaten.

Denne retten vil bli fraviket og slettet ved et eventuelt salg ut av familien, ifølge eiers opplysninger.

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.

Gården har vært drevet med melkeproduksjon og grovfor frem til dags dato.

På befaringsdagen var det ikke dyr i fjøset.

Verdi av melkekvota er medtatt under driftsbygningen.

Denne kan fritt omsettes i det frie marked utenom selve gården.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Verneskog:

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendommen har litt verneskog.

All hogst i verneskog, unntatt hogst av ved til husbehov, skal på forhånd ha tillatelse fra kommunen eller Fylkesmannen.

Det som skal hogges må på forhånd være meldt inn til kommunen, som igjen gir eier tilbakemelding via tekst og kart.

Eiendommen ligger også i område med verdifulle kulturlandskap og kulturmiljøer

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og flomfare (NVE).

Samlet vurdering

| | Antall | Verdi pr. daa | Verdi totalt |
|--|--------|---------------|----------------------|
| Jord og beite | 71 daa | Kr. 3 884 | Kr. 275 775 |
| Skog | 8 daa | Kr. 875 | Kr. 7 088 |
| Uproduktiv skog / utmark | 7 daa | Kr. 250 | Kr. 1 700 |
| Jakt og fiske | | | Kr. 0 |
| Andre verdier / rettigheter | | | Kr. 156 000 |
| Driftsbygninger | | | Kr. 2 369 000 |
| Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen | | | Kr. 850 000 |
| Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus | | | Kr. 0 |
| Boverditillegg i hht. beliggenhet | | | Kr. 0 |
| - Kårrettigheter | | | Kr. 0 |
| Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m. | | | Kr. 3 659 563 |

Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konesesjonsloven jf. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-1 2021 og M-2/2021.

Jeg gjør oppmerksom på at det er kommunen eller Fylkesmannen som etter eventuell klage fastsetter høyeste tillatte konsesjonspris.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

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

Markedsverdien er satt etter beste skjønn. Erfaringsmessig for området ligger begrensningen i markedets betalingsvilje, ikke begrensninger med bakgrunn i konsesjonsloven. Driftsbygninger og boliger er verdsatt ut fra en nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, som tilsvarer en antatt nyanleggskostnad for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, elde, vedlikehold og egnethet etter dagens normer.

Rettigheter til eiendommen er enten beregnet eller skjønnsmessig satt. Dette er med på å tilføre inntekter, og er positivt for eiendommen.

Nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens normale marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

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

Kr. 3 050 000

Sted og dato

Lesja, 22.05.2024



Ole Romslo Traasdahl