

Agnetlia
Agnetlia, 7100 RISSA

Topographic map of a coastal area in Norway, showing a red-outlined study area. The map includes contour lines, elevation points, and labels for various locations such as Agnetheia, Væst, and Væst. A legend at the bottom explains the map's scale and data sources.

Legend:

- Markslag (A/S) 13 klasser
- TEGNFORKLARING
- AREALL (DEKAR)
- Kartet viser vngt typer jordbruksareal for

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Forutsetninger:

Å vurdere eiendommens markedsverdi bygget på den kjennskap takstmannen har til omsetning av eiendommer i området. Oppgitte verdier for bygninger er uten tomteverdier. Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygninger. 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 takstskikk tilsier. Heftelsesanmerkninger er ikke er ikke vurdert med mindre de er angitt.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til oppdragsgiver eller andre aktører i eiendomsbransjen.

Eiendommen er ikke besiktiget. Takst ut fra arealopplysninger på gårdskart, tidligere takst, oppdaterte skogplaner, opplysninger fra hjemmelshaver, kvote storvilt og rådyr samt kartverk på nett.

Eqne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting 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 dokumentasjon for eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Verdivurdering av antatt omsetningsverdi for eiendommen, må bygge på en totalvurdering av de verdikomponenter som eiendommen har. Eiendommen er en ren utmarkseiendom med stående skog, samt jaktrett på småvilt og storvilt. Fiske i vann på eiendommen. En avkastningsverdi på skog og utmark er lagt til grunn for verdisetting samt arealverdi på jaktbare arealer. I tillegg er det skjønnsmessig vurdert verdi på skogskoie ut fra bilder og opplysninger om koie mottatt fra oppdragsgiver. Det bemerkes at eiendommen ikke er besiktiget.

Skjønnsmessig vurdert markedsverdi:

Kr. 7 680 000

STEINKJER, 20.09.2018



Hallgeir Stornes
Telefon: 74 13 41 80

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Utmakseiendom beliggende i Rissa Kommune, Nord for "Finnlian" og vest for Verrabotn.
Produksjon	Eiendommen har blitt aktivt drevet med skogsdrift og jakt. Småviltjakt og storviltjakt.
Odel	Det er ikke odel på eiendommen.
Kår	Eiendommen er pr. dags dato beheftet med kår fra hovedbøle. Eiendommen er verdivurdert uten vurdering av dette.
Bonitet	Bonitet brukes i skogbruket som et uttrykk for markas evne til å produsere trevirke. For denne eiendommen er det i Nibio Gårdskart opplyst følgende: Skog av middels bonitet 531,3 da Skog av lav bonitet 1043,7 da Uproduktiv skog 1070,3 da
Verneplaner	Ingen kjente verneplaner.
Fellesveier	Privat vei inn på eiendommen, fra sør. Opplyst bygd på 1980- tallet. I all hovedsak framstår vegen som traktorveg. Benyttelse av tømmerbil må skje på vinteren, alternativt må vegen utbedres.

Bygninger på eiendommen

Skogshytte

Bygningsdata	
	Byggeår: 1970 Kilde: Ukjent byggeår, opplyst 1970- tallet som byggeår. Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Eget bruk.

Verdivurdering			
Verdi:	Verdivurdert etter nedskrevet gjenanskaffelsesverdi og skjønn.	Kr.	400 000
Bruksverdivurdering:	For bruk som jaktkoie. Jaktkoie har ikke innlagt vann, avløp eller strøm.		
Utleievurdering:	Ikke vurdert.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	30	Opplyst areal
Sum bygning:	30	

Kommentar areal
Areal opplyst i tidligere takst av 11.04.2018.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Skogshytte
Bygning, generelt - 1. etasje
Hytte oppført på 1970- tallet. Grunnflate på ca 30 m2. Enkel hyttestandard uten strøm, vann eller avløp. Opplyst 5 sengeplasser. Hytte har gangtid på ca 1/2 time fra parkeringsplass ved bomveg.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Skog	Ut fra utskrift på gårdskart d 02.07.2018 angis skogarealer til 2645,3 daa. Herav 1070,3 da uproduktiv skog. Det er utarbeidet skogbruksplan i 2018. I skogbruksplanen er totalt produktivt areal opplyst til 1312 daa. Verdiberegning etter bonitet: Skog av middels bonitet, 531,3 da a kr. 1000,- gir verdi kr. 531 300,- Skog av lav bonitet, 1043,7 da a kr. 500,- gir verdi kr. 521 850,- Total verdi produktiv skog kr. 1 053 150,- Verdi avrundet kr. 1 050 000,- Areal med hogstklasser: Skogen er i i henhold til Skog og Landskap i alt 1312 dekar med produktiv skog. Data i henhold til Skogbruksplanen fra 2018. Volum Hogstklasse 2, 315 da, 24 % Hogstklasse 3, 60 da, 5 % Hogstklasse 4, 344 da, 26% Hogstklasse 5, 594 da, 45% Sum areal 1312 da. Tilvekst Hogstklasse 2, 47 m3- 18 % Hogstklasse 3, 22 m3- 8 % Hogstklasse 4, 69 m3- 26 % Hogstklasse 5, 120 m3- 46 % Total tilvekst alle hogstklasser 258 m3. Beregnet årlig hogstkvantum 135 m3. Total stående m3- masse 7 350 m3. Det bemerkes at skogen er gitt lav verdi ut fra lang transport for tømmer.	1 050 000
Jakt og fiske	Jakt: Jakt sammen med grunneiere i området, innlemmet i Alsetmarka og Agnetlia Grunneierlag. Grunneierlaget har vedtekter for laget, vedtekter trådt i kraft 01.07.2015. Ut fra vedtekter, §5 gjelder vedtekter for hvert år. Utmelding må skje før kalenderårets slutt. For storviltjakt og rådyrjakt er det mulighet for denne eiendommen å ta ut 2 elg og 2 rådyr på dette området alene. Verdiberegning storviltjakt og rådyr: 2 elg, antatt gjennomsnittelig vekt 150 kg x 80 kr/ kg gir kr. 24 000,- 2 rådyr, skjønnsmessig verdi kr. 1 000,-/ dyr gir kr. 2000,- Totalt kr. 26 000,-/ i skjønnsmessig verdivurdering av storvilt- og rådyrjakt. Kapitaliseres med 6 %. Avrundet beløp 433 000,- I tillegg verdi for småviltjakt og fiske, skjønnsmessig vurdert til kr. 530/ da, med areal 10 944,6 da jaktbart areal. Gir verdi inkludert storviltjakt og rådyrjakt kr. 6 233 638,-	6 233 638
Sum andre verdikomponenter:		7 283 638

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Skogshytte	Kr.	400 000
Andre verdikomponenter:	Skog	Kr.	1 050 000
	Jakt og fiske	Kr.	6 233 638
Samlet verdi:		Kr.	7 683 638