



SKJEMA L TAKST OVER LANDBRUKSEIENDOM

1. EIENDOMMEN					
Eiendommens betegnelse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eiendommen består av
Toska	43	11			Bolig, garasje, gammelt eldhus
Toska	43	11			Driftsbygning, lager / sag, naust
					jorder, beite, skog og utmark
Postadresse	Bygdesenter		Kommune		
5936 Manger	Manger		Radøy nr. 1260		
Hjemmelshaver(e)					

2. BESIKTIGELSE - FREMLAGTE DOKUMENTER		
Dato	Oppdragsgiver	Verdsetningsformål
18.05.99	Hjemmelshaver	Salg av eiendommen

Til stede ved besiktigelsen
Kristoffer Toska, Hugo Vedaa Byggmester / Takst-og Eiendomsøkonom MNBT

Framlagte dokumenter

Utskrift fra grunnboken, dato: 17.02.99	Festekontrakter	Næringsoppgave, skog antall år
Kjøpekontrakt	Forsikringspoliser	X Næringsoppgave, jord antall år
Skjøte, dato:	Tegninger, foto	X Driftsplan, skog
Leiekontrakter, forpaktningavtaler	Søknad om prod.tillegg	Driftsplan, jord

Eiendommen er tegnet inn på økonomisk kartverk i vedlegg til taksten. Andre framlagte dokumenter og opplysningskilder
Fremlegges av hjemmelshaver: Kopi av økonomisk kartverk i mål 1:5000, Grunnbokutskrift, skjøte, leieavtaler for jorder.

3. BELIGGENHET OG AREALGRUNNLAG					
Avstander					
Til bygdesenter km.	Offentlig vei (km.)	Kai/Jernbane (km.)	Skole (km.)	Veikv.(-3 til 3)	Høyde o.h (m.)
5	0,2		5	2	10
Jordbruksareal mm. (daa)			Skog og utmark (daa.)		
Fulldyrka jord	36	Produktiv barskog		151	
Overflatedyrka jord	20	Produktiv lauvskog			
Gjødsla beite	29	Myr og vann			
Annet areal/tun	212	Annet utmarksareal			
			Samlet areal		448

Opplysningskilder
Eieren og utskrift fra jordregister 1/09/96, etter økonomisk kartverk

6. UTMARK

Jakt	daa à	kr/daa, verdi	kr.
Fiske, verdi			kr.
Festeavgifter (bygslingsavgifter), verdi			kr.
Løpende inntekter fra masseuttak (stein, sand, grus mm.), verdi			kr.
Hytteutleie og andre årlige inntekter fra utmarka på eiendommen, verdi			kr.
Sum verdi av utmark == > 14E			kr. 4 000,-

Nærmere beskrivelse (eventuelt i vedlegg), opplysningskilder:

Det opplyses av eier at det generelt er tildelt hjorteløype for ett dyr pr. år.

7. RETTIGHETER, ÅRLIGE ERSTATNINGER MM.

Allmenningsrett, seterrett, beiterett, fiskerett, mm. ut over dem nevnt i punkt 6, verdi	kr.
Andel i sameie, fellesfjøs, fellesbeite, fôrdyrkningslag mm., verdi	kr.
Årlige erstatninger og lignende, verdi	kr.
- Bruksretter mm. som hviler på eiendommen (utenom kårrettigheter), belastning	kr.
Netto verdi av rettigheter (eller netto belastning fra rettigheter – negativt tall) == 14F	kr. 0,-

Nærmere beskrivelse (eventuelt i vedlegg), opplysningskilder:

I henhold til opplysninger foreligger ingen inntekt fra felles utmark / beiteområder / el. lign.

8. KÅRRETTIGHETER

Husvære, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården: Belastning vurdert til == > 14G	kr. 0,-
------------------------------------------------------------------------------------------	---------

Nærmere beskrivelse (eventuelt i vedlegg), opplysningskilder:

Mor til hjemmelhaver f.18.10.21, har kår i bolig på bruket. Det er søkt fradeling for kårbolig med hage samt naust fra hovedbruket. Det er derfor ikke taksert.

9. BOLIGHUS

Oversikt over våningshuset (Teknisk vurdering av bolighus er lagt ved på NBT skjema A)

Hus	På gnr/bar	Byggeår/ ombyggingsår	Bruttoareal (BTA) (m ²)	Etasjer	Std. vedlh. (-3 til +3)	Teknisk verdi kr.
Bolig	43/11	1994	263	1½	+1	1 100 000,-
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen == > 14K						500 000,-

14. SAMLET BEDØMMELSE

Verdikilde:	Antall dekar	Verdi pr. daa.	Verdi
Jord og beiter	A	kr.	B kr. 315 000,-
Skog	C	kr.	D kr. 50 000,-
Utmark			E kr. 0.-
Rettigheter, årlige erstatninger mm			F kr. 0,-
- Vurdert kostnad for kårrettigheter			G kr. 0,-
Leieverdi boliger utenom våningshus			H kr. 120 000,-
Avkastningsverdi for relevante driftsbygninger			I kr. 380 000,-
Leieverdi av bygninger uten driftsmessig relevans			J kr. 0,-
Sum = Eiendommens avkastningsverdi ved landbruksdrift og utleie			kr. 865 000,-
Boligverdi av våningshus sett i forhold til eiendommens størrelse og karakter			K kr. 500 000,-
Nåverdi av påregnelige inntekter ved frasalg av tomter mm.			L kr. 0,-
Eiendommens forrentningsverdi inkludert bolig, frasalg av tomter mm.			kr. 1 365 000,-

Kommentar til verddivurderingen (eventuelt i vedlegg).

Arealene som høstes gir gode avlinger og er bra arrondert, dette gjelder også for arealer som leies / forpaktes. Fjøs for kyr og ungdyr er oppdatert med måkeanlegg m.m., her er forvogn, melkerom og melkegrop i henhold til krav.

MARKEDSVURDERING:

Eiendommens beliggenhet, naboforhold osv. av betydning for markedsverdien

Eiendommen er på Toska ca. 5 km fra Manger sentrum som er kommunesenter på Radøy. Det er naturskjønt og fint, ligger forholdsvis lunt, sør/ vest vendt, grenser til sjø og naboieiendommer. Asfaltert vei fra offentlig vei. Boligen er av god stand. Driftsbygningen er påbygget etter behov i tids / driftsperioder. Naust med "garasje" for båt. Bygning med sag og lager. Eiendommen vurderes som forholdsvis lettdrevet, har 1,7 årsverk, burde vært mulig å utvikle annen tilleggsnæring.

Eiendommens markedsverdi (salgsverdi) ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i konsesjonsloven og odelsloven

kr. 1 200 000,-

15. UNDERSKRIFTER

Lindås, den 25.05.1999

HUGO VEDAA
Hugo Vedaa E S T E R

Stempel og underskrift

Stempel og underskrift

8. EIENDOMMENS INNTEKTER / INNTEKTPOTENSIALE (MELKEKVOTE/KONSESJONER)

Dagens produksjonsform

Mjølkeproduksjon, kjøttproduksjon og skogsdrift. Bruket har pr. dato 11 mjølkekyr. Mjølkevotet er oppgitt til 65000 l. Skogen blir drevet med vedhogst og skurtømmer som blir skåret på eget sagbruk.

Potensiell produksjonsform

-

9. SKOG: DATA FRA SKOGBRUKSPLAN / TAKSTINGENIØRENS VURDERING / OPPL. v/EIER

Tilvekst (m ³)		Produksjonsevne (m ³ / daa)		Hogstforslag (m ³ / år)	
Boniteter	Høy (%)	Middels (%)	Lav (%)		
	100	0	0		
Hogstklassefordeling	I (%)	II (%)	III (%)	IV (%)	V (%)
Stående masse totalt	(m ³)	IHK IV og V		(m ³)	
Innestående skogsavgift kr.					
Annet					
Se vedlagte markslagskart og utskrift fra jordregisteret. Granskog.					

10. SPESEILLE FORHOLD (KÅRRETTER / BORETTER / ERSTATNING / GRUS / JAKT / FISKE)

Verdi av kårhus og 1 naust er ikke medtatt i takstverdiene da det er opplyst at disse skal skilles ut fra hovedbruket. Bruket deltar i hjortejakt, - sist år 2 hjort pr. 1200 daa. Det er kort gangavstand til naust og sjø, med gode fiskemuligheter i nærområdet. Til eiendommen hører også en del fellesarealer se vedlagte kart. Det blir leid jorbruksarealer av 43/7 - 44 daa., 43/8 - 20 daa., 43/13 - 20 daa. og 43/14 - 23 daa.

11. KOMMENTAR TIL GRUNNBOKSBLAD OG REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Grunnboksbladet er ikke innhentet og fremlagt. Det er ikke opplyst om spesielle heftelser og servitutter utover det som er nevnt i taksten. Det er ingen kjente reguleringsmessige forhold som vil virke inn på eiendommens verdi. Ved evt. avhending må grunnboksbladet, jordskiftekart/data fremlegges og vurderes.

12. MARKEDSANALYSE

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Taksten er basert på prinsippet til markedsverdi.

13. FORRENTNINGSVERDI

Eiendommens forrentningsverdi ut fra det aktuelle driftsopplegg med tillegg for boverdi settes til kroner

14. SPESIFISERING AV FORRENTNINGSVERDIEN I RUBRIKK 13

Dyrka jord (daa)	68000	à kr (pris pr daa)	3	Sum	204000
Beitår/anna (daa)	229000	à kr (pris pr daa)	1	Sum	137400
Skog (daa)	151000	à kr (pris pr daa)	1	Sum	151000
Almenningsrett, kapitalisert til kr.					0
Seter / Utleiehytter					0
Driftsbygninger					700000
Leieinntekter/årlige erstatninger, kapitalisert til kr.					0
Annet	Andre bygninger, brygge mm.				340000
Verdi våningshus					900000
Andre bolighus					0
Samlet verdi					2432400

15 EIENDOMMENS SALGSVERDI VED FRI OMSETNING (FORUTSETN. ER SAMLET ENHET)

Tatt hensyn til de begrensninger som følger av odelsloven og konsesjonsloven. Skjønnset verdi settes til kroner

kr 1750000

16. UNDERSKRIFTER

Taksten er utført i henhold til instruks. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Manger, 10.10.1998

Sted, dato


17. VEDLEGG (F= fremlagt, V=Vedlagt)

Kopi av panteattest		Leiekontrakter/avtaler
Skjøte		Festeavtaler
Målebrev/økon. kartverk	Kart	Driftsplan skog
Fotos		Andre vedlegg
Tegninger	Våningshus	Markslagskart, Jordregister