

Verditakst for landbrukseiendom



Østre Åbuveien 37

2450 RENA

Gnr. 45 Bnr. 1

Åmot kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 6 900 000



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

Oppdragsnr. 586 199
Befaringsdato 27.09.2023
Rapportdato 04.05.2024

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstmann: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Østre Åbuveien 37	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2450 RENA	1	Åmot	45	1	
Verdisettingsformål	Verdifastsettelse	2	Åmot	45	48	
Type eiendom	Landbrukseiendom med jord- og skogbruk.	3	Åmot	45	52	
Rekvirent	Ingeborg Kristiansen	4	Åmot	45	53	
Hjemmelshaver(e)	Ingeborg Kristiansen	5	Åmot	50	18	
Befaringsdato	27.09.2023	6	Åmot	45	9	1
Tilstede/opplysninger gitt av	Ingeborg Kristiansen og Sigurd Vestad					

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.

Taksten er utført som en visuell besiktigelse sammen med eier.

Opplysninger om tomteforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Kaldtloft er befart inne fra loftsrommet, begrenset besiktigelse.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Kårboligen var utleid ved befaringen.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Samlet tomteareal med 958239,5 m² er hentet fra Åmot kommunes kartsider på internett. Samlet areal for tilsammen 7 teiger samt en punktfestet tomt. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åmot kommune eller Statens Kartverk. Opplyst at punktfestet tomt er under prosess om tilbakeføring av feste til bortfester.

Tomtearealet er sammenfallende med opplysninger ved Gårdkart fra NIBIO med 958,4 daa hvor også festetomt er innbefattet.

Angivelser ved Åmot kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for låve. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Beregninger av verdier i denne taksten skal ikke sammenlignes med verdiberegninger fra andre område i landet, da det er stor forskjell på avkastninger i de forskjellige områder.

Lovens §1 danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom. Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2021, M-2/2021 og M-3/2002 med veiledende retningslinjer for konsesjonspliktige landbrukseiendommer er lagt til grunn.

Takstmannen presiserer at det er kommune evt Statsforvalter (Fylkesmann) etter klage som fastsetter øvre godkjente pris.

Byggeår for de enkelte bygninger er oppgitt av eier.

Eiendommen ligger dels innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

Ved Kartverkets kartsider angitt kulturminner ved eiendommen. Opplyst om fredning gitt av Hedmark Fylkeskommune vedr kullgrop eller kullfremstilling ved eiendommene 45/48 og 50/18.

Verditakst for landbrukseiendom

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Gårdskart fra Skog og Landskap datert 21.09.2023.
Ubekreftede grunnboksutskrifter hentet fra Kartverket for alle eiendommene datert 20.09.2023.
Fremvist forsikringspoliser fra Gjensidige med polisenummer 89895408 og 89895477.
Ingen andre dokumenter ble fremlagt ved befaringen.

Eiendommen er forsikret hos Gjensidige Forsikring under polisenummer 84966365 og 84966367.
Våningshus samt koie, stabbur og uthus er angitt som fullverdiforsikret. Låve er 1.risikoforsikret.
Stall/talle er uforsikret.

Andre merknader

Innhentet Gårdskart fra NIBIO.
Aralet omkring og i nærhet til bygningsmassen ved hovedbølet med fulldyrket mark. Arealer forøvrig med skogteiger.
Samlet areal angitt ved Gårdskart med 958,4 daa. Arealet er samsvarende med opplysninger ved Åmot kommunes kartsider som angir samlet areal med 958239,5 m².
Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 103,5 daa fulldyrket mark, 305,5 daa skog med høy bonitet, 371,3 daa skog med middels bonitet, 113,0 daa skog med lav bonitet, 35,2 daa uproduktiv skog, 4,1 daa myr uten skog, 2,2 daa åpen jorddekt fastmark og 23,6 daa øvrig areal med bebyggelse, veier, vann etc.
Amundstadjernet beliggende mellom bygningsmassen og Glomma.

Angitte teiger under eiendommen med 45/1 (3 teiger) og 45/48, 45/52, 45/53, 50/18 og 45/9/1. Tilsammen 7 teiger og en punktfestet tomt. Opplyst at punktfestet tomt er under prosess om tilbakeføring av feste til bortfester.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
3,0 km	0,1 km	0,3 km	4,0 km	Tilfredsstillende

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Ubekreftede grunnboksutskrifter hentet fra Kartverket for alle eiendommene datert 20.09.2023.
Av utskriftene fremgår en lengre liste over jordskiftesaker, heftelser og servitutter.
Heftelser og servitutter omfatter i hovedsak rettigheter knyttet til hovedbølet og skogeiendommene.

Eiendomsopplysninger

Landbrukseiendom med konsesjonsplikt ved salg. Stedsangivelse for hovedbølet er Amundstad gård. Beliggenhet i Amundstadgrenda i Åmot kommune.
Eiendommen er uten odel. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen.

Opplyst om fyringsforbud tilknyttet åpen peis og vedovn i kjeller, for øvrig ingen kjente eller fremlagte påbud fra el-tilsyn, feier eller brannvesen.
Eiendommen ligger i LNF-område.
Angivelser ved Åmot kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for låve. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.
Ved Kartverkets kartsider angitt kulturminner ved eiendommen. Opplyst om fredning gitt av Hedmark Fylkeskommune vedr kullgrop eller kullfremstilling ved eiendommene 45/48 og 50/18.
Ingen opplysninger om vernskog.

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp.

Merknader

Veistandarden anses som normalt god frem til tunområde, frem til dyrket mark samt frem til skogteiger.
Antatt at arrondering og grøftetilstand er normalt god.

Beliggenhet

Landbrukseiendom med beliggenhet i Amundstadgrenda ved Rena i Åmot kommune, bygningsmassen beliggende ca 215 m over havet. Ca 3,0 km til Rena sentrum med dagligvare og post, ca 4,0 km til skole og barnehage.
Bebyggelsen ligger langs fylkesvei FV 235 (Østre Åbuveien). Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen.
Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk.
Noe inntektsgrunnlag fra jakt.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	103,5 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	103,5 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	305,5 daa	
Skog av middel bonitet	371,3 daa	
Skog av lav bonitet	113,0 daa	789,8 daa
Uproduktiv skog	35,2 daa	
Myr	4,1 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	41,5 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	23,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	23,6 daa
Sum		958,4 daa

Opplysningskilder, merknader

Ingen opplysninger fra jordregisteret fra landbrukskontoret.

Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 103,5 daa fulldyrket mark, 305,5 daa skog med høy bonitet, 371,3 daa skog med middels bonitet, 113,0 daa skog med lav bonitet, 35,2 daa uproduktiv skog, 4,1 daa myr uten skog, 2,2 daa åpen jorddekt fastmark og 23,6 daa øvrig areal med bebyggelse, veier, vann etc.

Amundstادتjernet beliggende mellom bygningsmassen og Glomma.

Ingen fremlagt skogbruksplan.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket jord	103,5 daa	Nei	250	Kr. 550	Kr. 56 925
Sum jordbruksareal	104 daa				Kr. 56 925
Jordbruksareal (daa)	104 daa			Verdi	Kr. 1 423 125

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.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.

Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.

Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Dyrket areal ligger i tilnærmet flatt landskap ved eller nært bygningsmassen. Kornproduksjon på fulldyrket areal for salg.

Det antas at dyrket mark er drenert. Antatt etablerte uttrekk til bekker/grøfter.

Inngjerding er ikke vurdert, ingen relevans for denne taksten.

Kommentarer

Jordmonnet opplyst å bestå av siltige og dels steinholdige jordmasser. Det anses som normalt gode forhold for kornproduksjon med bygg og havre.

Anslag av produksjon med 310 kg bygg eller 310 kg havre pr daa som beregningsgrunnlag. Dekningsbidrag med kr 550,- pr daa legges til grunn. Det antas normal grøftetilstand og avrenning. Ingen opplysninger om tilskuddsordninger for grøfting.

Bortforpaktning av dyrket mark i dette området ligger mellom kr 250 og kr 500 pr daa.

Verditakst for landbrukseiendom

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark	41,5 daa	Verdi pr. daa	Kr. 750	Sum verdi	Kr. 31 125		
Hogstklasse	1	2	3	4	5		
	150 daa	150 daa	190 daa	150 daa	150 daa		
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 126	Total skogverdi			Kr. 2 488 500		
Total verdi skog / utmark					Kr. 2 519 625		
Stående skog	Gran m ³ u.b.	800					
	Furu m ³ u.b.	400					
	Lauv m ³ u.b.	800					
	Tilvekst m ³ u.b.	390				Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	370				Innestående skogfondkonto, pr. 01.11.2023	Kr. 85 870

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.

Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.

Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Ingen fremlagt skogplan for eiendommen. Registrerte kulturminner opplyst ved Kartverket, for øvrig ingen opplysninger om vernskog eller fredet areal.

Bestående skog antas med ca 2000 m³ u.b. med hovedvekt på gran. Tilvekst anslås med 390 m³ pr år. Produksjonsevnen anslås til 370 m³ pr år. Bonitetsfordeling antas med hovedvekt av bonitetsklasser mellom 9 og 13.

Ingen fremlagte oppgaver over virkesleveranser. Eier opplyser om avvirkning med 2 drifter de siste 12 år, ukjent avvirket m³-masse. Ingen opplysninger om markberedning etter hogst. Opplysning om selvplantning etter avvirkning og skogpleie forøvrig. Ingen opplysninger om tynning eller nyplantning etter siste avvirkning. Hogstklasser er fordelt ovenfor etter stipulerte anslag.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Ingen fremlagt skogplan for eiendommen. Opplyst at denne finnes i elektronisk utgave.

Opplyst om innestående beløp ved skogfondkonto kr 85870,- pr november 2023.

Kommentarer

I februar 2024 var gjennomsnittsprisen på alt tømmer over 650 kr/m³. Tømmerprisene varierer svært mye og det kan antas noe nedgang samt varierende priser fremover.

For denne taksten er valgt tømmerpris med kr 600 pr m³. Driftsoverskudd beregnet fra tømmerpris kr 600 pr m³. Avsetning med 10% til skogavgift og kr 180 pr m³ i produksjonsutgifter. Medtatt kr 20 pr daa i faste kostnader (adm/regnskap). Årlig avkastning med produksjonsevne pr daa gir da et driftsoverskudd med 360 kr/m³ ved avvirkning.

Anslagsvis produksjonsevne med 0,47 m³/daa basert på total produksjonsevne med 250 m³. Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis 280 m³ (0,35 m³/daa).

For årlig avkastning er hogstkvantum ved normalt omløp lagt til grunn.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 4 500	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 112 500
-------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2010.

Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.

Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse

Alminnelig jaktrett på egen eiendom ved løsning av jaktkort i tillegg til muligheter for deltagelse i jaktlag.

Beregnet verdi ut fra gjennomsnittsløse i området.

Kommentarer

Verditakst for landbrukseiendom

Antatt arealgrunnlag 3800 daa pr fellingsrett. Med arealgrunnlag ca 790 daa dermed fellingsrett på ca 0,2 elg.

Med snittvekt 140 kg og verdigrunnlag kr 60,- pr kg gir dette et årlig verditilskudd med kr 1.680,-.

I tillegg småviltjakt på hare, rådyr og skogsfugl.

Erfaringsmessig gir samlede jaktrettigheter et verdigrunnlag opp mot kr 5,- pr daa. Opplyst samlet årlig verditilskudd for denne eiendommen med kr 4.500,- (ca kr 5,70 pr daa).

Inntekter fra fiske er ikke vurdert.

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve	45/1	ca 1800		156	Kr. 2 000 000	2	1	Kr. 40 000
Stabbur	45/1	ca 1941		68	Kr. 600 000	6	2	Kr. 72 000
Uthus	45/1	1961		158	Kr. 1 200 000	6	3	Kr. 216 000
Koie	45/1	1950		14	Kr. 120 000	6	4	Kr. 28 800
Stall/tallefjøs	45/1	2012		17	Kr. 120 000	3	1	Kr. 3 600
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 360 400

Beskrivelse av Låve

Eldre låvebygning. Inneholder diverse lagerrom. Opplyst byggeår ca 1800. Uisolert bygg. Fundamentert på steinpunkter. Yttervegger i tømmerlaft. Enkle tredører og slagporter. Saltak tekket med bølgeblisksplater. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm. Bygg med preg av elde/slitasje, skader og mangelfullt vedlikehold.



Beskrivelse av Stabbur

Stabbur. Bygning med 2 etasjer. Inneholder et rom i hver etasje. Angitt samlet BTA for begge etasjer. Opplyst byggeår ca 1941. Fundamentert på betongpilarer. Yttervegger i laft. Tregulv. Enkel tredør og enkle vinduer. Saltak med torvteking, opplyst undertak av eternittplater. Uten renner og nedløp. Bygning med noe vedlikeholdsbehov. Fuktmerker og lokale råteskader ved en stakk østgavl.



Beskrivelse av Uthus

Uthus. Bygning med 1.etasje. Inneholder diverse boder, tidligere stall ved nordre del. Opplyst byggeår ca 1961. Inntilbygget skur mot vest fra 2022 (ca 50 m²). Fundamentert på betongmurer. Yttervegger i teglverk og bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Grusgulv og betonggulv. Tredører, enkle vinduer. Saltak tekket med eternittplater. Innlagt strøm. Bygning med noe vedlikeholdsbehov.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Koie

Antatt isolert Moelvenbrakke. Inneholder et rom med soveplasser og liten kjøkkenbenk. Satt på pilarpunkter av løst stablede murblokker. Stubbeloft over krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Varevinduer og tredør. Takteking med shingel. Uten renner og nedløp. Innvendige flater med tregulv, vegger og himlinger med panel. Enkelt trekjøkken av eldre årgang, uten avløp. Vedovn tilknyttet stål røykrør. Uten strøm, vann og avløp. Utedo. Bygningsmasse med noe preg av elde/slitasje. Tekking med mosevekst.



Beskrivelse av Stall/tallefjøs

Stall/tallefjøs. Inneholder et rom. Uisolert bygg. Opplyst laftekasse fra ca 1890, tilflyttet og gjenreist ved eiendommen i 2012. Fundamentert på steinpunkter. Gulv med grus/halm. Yttervegger i tømmerlaft. Enkel tredør. Saltak tekket med bølgeblikkplater. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm. Bygg med preg av elde/slitasje.



Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 800 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	2 900 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 900 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 900 000

Boligverdi

Byggeår	1961	Rehab. år	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 2 300 000

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 godkjenning 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.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Kjeller	116	0	99	99		Diverse boder/lagerrom, teknisk rom og trapperom.
1.et	123	104	4	108	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, entre/trapperom og soverom.	Matbod.
2.et	123	107	1	108	3 soverom og gang.	Bod.
Sum	362	211	104	315		
Sum alle bygninger	362	211	104	315		

Kommentarer til arealberegningen

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og begge etasjer. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Boder, trapperom til kjeller samt kjeller i sin helhet medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, terrasser samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal.

Kommentarer til arealberegningen

Enebolig med 2 etasjer og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Terrasse ved 2.etasje med adkomst via stue 2.etasje.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Se tilstandsrapport.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Se tilstandsrapport.

Dører og vinduer

Se tilstandsrapport.

Takkonstruksjon med yttertak

Se tilstandsrapport.

Verditakst for landbrukseiendom

Piper og ildsteder

Se tilstandsrapport.

Oppvarming

Se tilstandsrapport.

Bad og vaskerom

Se tilstandsrapport.

Kjøkken

Se tilstandsrapport.

Innvendige overflater

Se tilstandsrapport.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Se tilstandsrapport.

Elektrisk anlegg

Se tilstandsrapport.

Annet

Se tilstandsrapport.

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.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med jordbruk og skogsdrift. Dyrket mark med mulighet for egen kornproduksjon. I tillegg noe leieinntekter fra jaktterreng.

Mulighet for husdyrhold med sau eller hest.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger i LNF-område.

Angivelser ved Åmot kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for låve. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	104 daa	Kr. 13 684	Kr. 1 423 125
Skog	790 daa	Kr. 3 150	Kr. 2 488 500
Uproduktiv skog / utmark	42 daa	Kr. 750	Kr. 31 125
Jakt og fiske			Kr. 112 500
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 360 400
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 2 300 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 200 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 6 915 650

Kommentarer til verdivurderingen

Boverditillegg er beregnet ut fra beliggenheten til tomteverdier ved nærliggende boligeiendommer.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

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

Landbrukseiendom med beliggenhet i Amundstadgrenda ved Rena i Åmot kommune, bygningsmassen beliggende ca 215 m over havet. Ca 3,0 km til Rena sentrum med dagligvare og post, ca 4,0 km til skole og barnehage. Bebyggelsen ligger langs fylkesvei FV 235 (Østre Åbuveien). Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen. Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk. Noe inntektsgrunnlag fra jakt. Bygningsmasse i varierende teknisk stand, påkostninger må beregnes. Dyrket mark ligger nært inntil gårdstunet. Eiendommen anses lett omsettelig.

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

Kr. 6 900 000

Sted og dato

Elverum, 02.10.2023



Knut Roger Furuseth

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Ingen vedlegg.