

Sammendrag

Sammendrag av verdier på eiendommen

Boligverdi	3 500 000 ,-
Kapitalisert verdi av øvrige boliger / bygninger	-
Driftsbygning	393 184 ,-
Jord og beite	1 100 400 ,-
Uproduktiv skog og utmark	310 ,-
Produktiv skog	-
Jakt og fiske	35 000 ,-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader med kapitaliseringrente (%)	-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader uten kapitaliseringrente (%)	-
Kårrettigheter	-

Sum verdier av eiendommen: 5 028 894 ,-

Båttstø og tilgang til sjø

Eier har opplyst at eiendommen har rett til båtstø ved sjøen, i rimelig nærhet til gården. Rettigheten er dokumentert gjennom tinglyst jordskiftedom i 1997, samt tidligere tinglyst i jordskiftedom, sak 16-1-1990, sluttet 22.04.1991. Det er ikke foretatt noen nærmere juridisk vurdering av rettighetens omfang eller varighet i forbindelse med denne taksten.

Dersom rettigheten er varig og rettslig bindende, vurderes dette som et positivt tilleggsforhold som kan ha betydning for eiendommens bruksverdi, særlig med tanke på fritidsbruk og nærhet til sjø.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område hvor det sjelden tilbys sammenlignbare landbrukseiendommer i markedet, men det har vært enkelte relevante omsetninger i regionen de senere årene. Prisnivået for denne type eiendommer er generelt vanskelig å fastsette nøyaktig, da det ofte er stor variasjon i størrelse, standard og beliggenhet. Ved verdifastsettelsen er det tatt utgangspunkt i tilsvarende eiendommer, men også skjønn og erfaring med omsetning av småbruk og kombinasjonseiendommer i området.

Eiendommen ligger med kort avstand til Vanse og Farsund, har et brukbart gårdstun, over 90 dekar fulldyrka jord, skogteig og god beliggenhet i et åpent kulturlandskap. Det er vanligvis stor interesse for denne type eiendommer når de en sjelden gang legges ut for salg. Spesielt ettertraktet er kombinasjonen av bolig og jord, samt beliggenheten nær kyst og friluftsområder.

Et sentralt premiss i verdifastsettelsen er at eiendommen ved salg antas å være underlagt boplikt, jf. konsesjonsloven. Dersom eiendommen kunne vært omsatt som fritidseiendom, ville verdien vært høyere og kjøpergruppen større – særlig med tanke på beliggenhet i et attraktivt område med nærhet til sjø og naturopplevelser.

Taksten bygger også på befaring, tekniske vurderinger, inntektsgrunnlag for jordleie og erfaring fra sammenlignbare saker. Det må presiseres at en takst er et uttrykk for en faglig vurdert verdi basert på visse forutsetninger og kjente opplysninger. Faktisk salgssum kan avvike både opp og ned, avhengig av kjøperens preferanser og konkurransen på salgstidspunktet.