

**KURS I VERDSETJING AV LANDBRUKSEIGEDOM
15. DESEMBER 2010**

Heimeoppgåve – verdsetjing av landbrukseigedom etter reglane i konsesjonslova og tilhøyrande rundskriv

Løys oppgåvene under ved å kome med konkrete avrunda tal/summar. Korleis vil de ha tenkt i ein konkret konsesjonssak og kva pris kunne de har akseptert i høve til reglane i konsesjonslova og prisrundskrivet M-3/2002 og etterfølgjande rundskriv?

I oppgåva skal følgjande verdsetjast:

- Jord-, skogbruks- og utmarksareal
- Våningshus og folgehus
- Driftsbygning og garasje
- Festeinntekter frå hytter
- Inntekter jakt og fiske
- Andre inntekter

Send svaret på oppgåva i eit eige dokument til helene.medhus@fmro.no innan **07.12.10**. Bruk gjerne skjemaet bakerst i oppgåva. Om du ikkje har høve eller får til alle oppgåvene, send oss gjerne svar på dei du får til. Me får til eit best mogleg kursopplegg desto fleire svar me får inn. Ver grei å merke tydeleg med oppgåvenummer. Resultata av heimeoppgåva vil bli lagt fram på kursdagen utan at det vil gå fram kven som har dei enkelte tala/svara.

Me oppmodar også kursdeltakarane om å ta med seg utskrift av konsesjonslova med tilhøyrande rundskriv (M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004 og M-1/2010) på kurset, i tillegg til oppgåva. Lova og forskriftene kan du finne på www.lovdata.no

Eksempelbruk

Eksempelbruket byggjer delvis på faktiske eigedomar, men dei ulike elementa er henta i frå fleire ulike eigedomar. De skal bruke dei opplysningane som er gitt nedanfor. Om du meiner du manglar nødvendige opplysningar, så føreset/legg til grunn dei du treng utan å innhente "riktige" opplysningar. Sidan dette er eit "konstruert" bruk er det altså ikkje tenkt at du eksempelvis skal nytte matrikkelen for ytterligere informasjon. All informasjon som er nytta i oppgåva her er opplysningar som har vore offentlege.

Hovudeigedomen ligg sentralt til i Årdal i Hjelmeland kommune – 50 m.o.h.
Det er 25 km til Tau, 21 km til kommunesenteret på Hjelmeland og 4 km til Årdal sentrum.

Klimaforhold kan samanliknast med flat-Jæren. Området har noko høgare kostnader i forhold til transport og avstand enn Jæren. Produksjonen på bruket er mjølkeproduksjon - 130 000 tonn, med fullt påsett av slaktedyr og sauehald - 100 vinterfora sau.

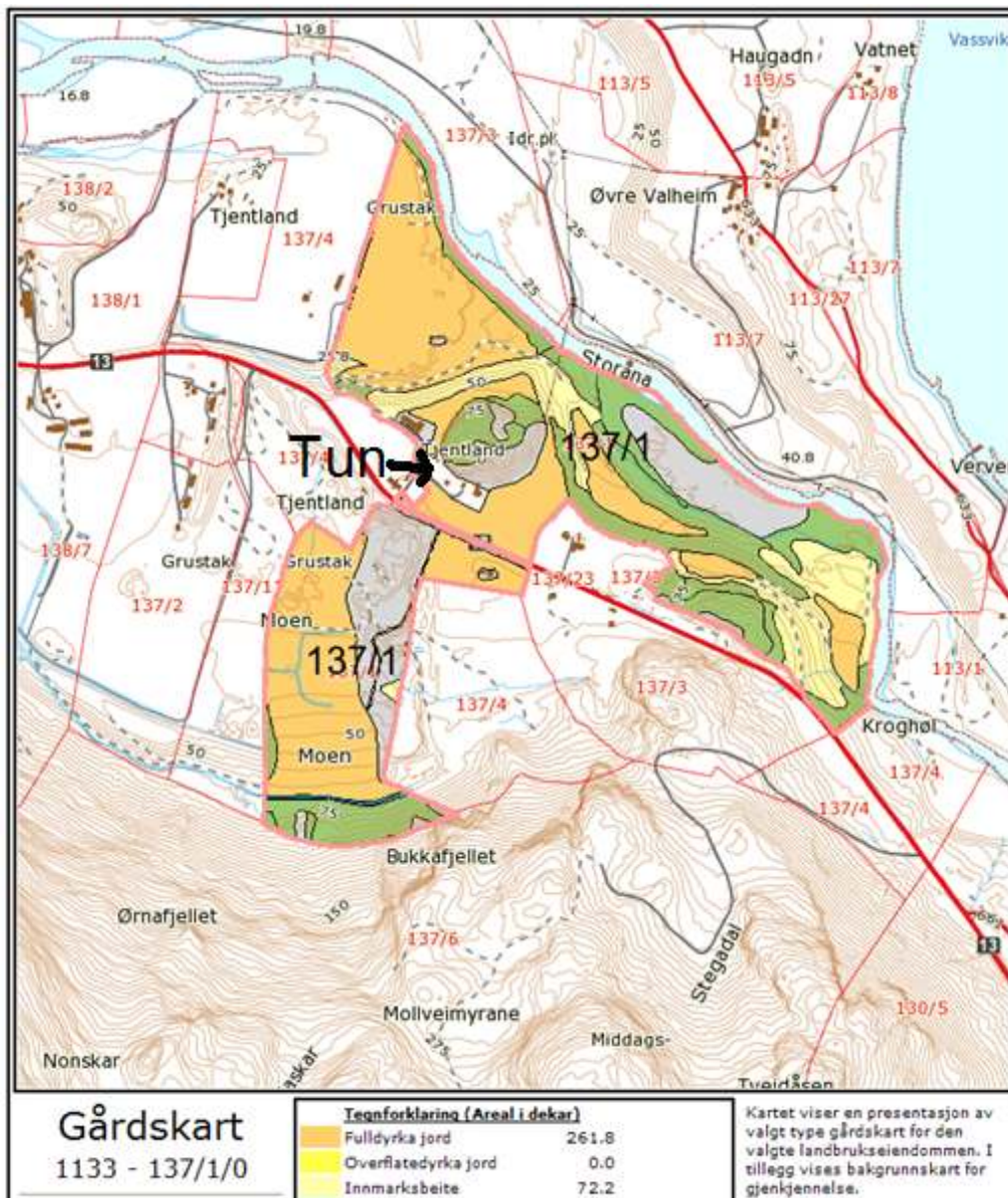
For dei enkelte elementa – sjå under kvar oppgåve for fleire opplysningar.

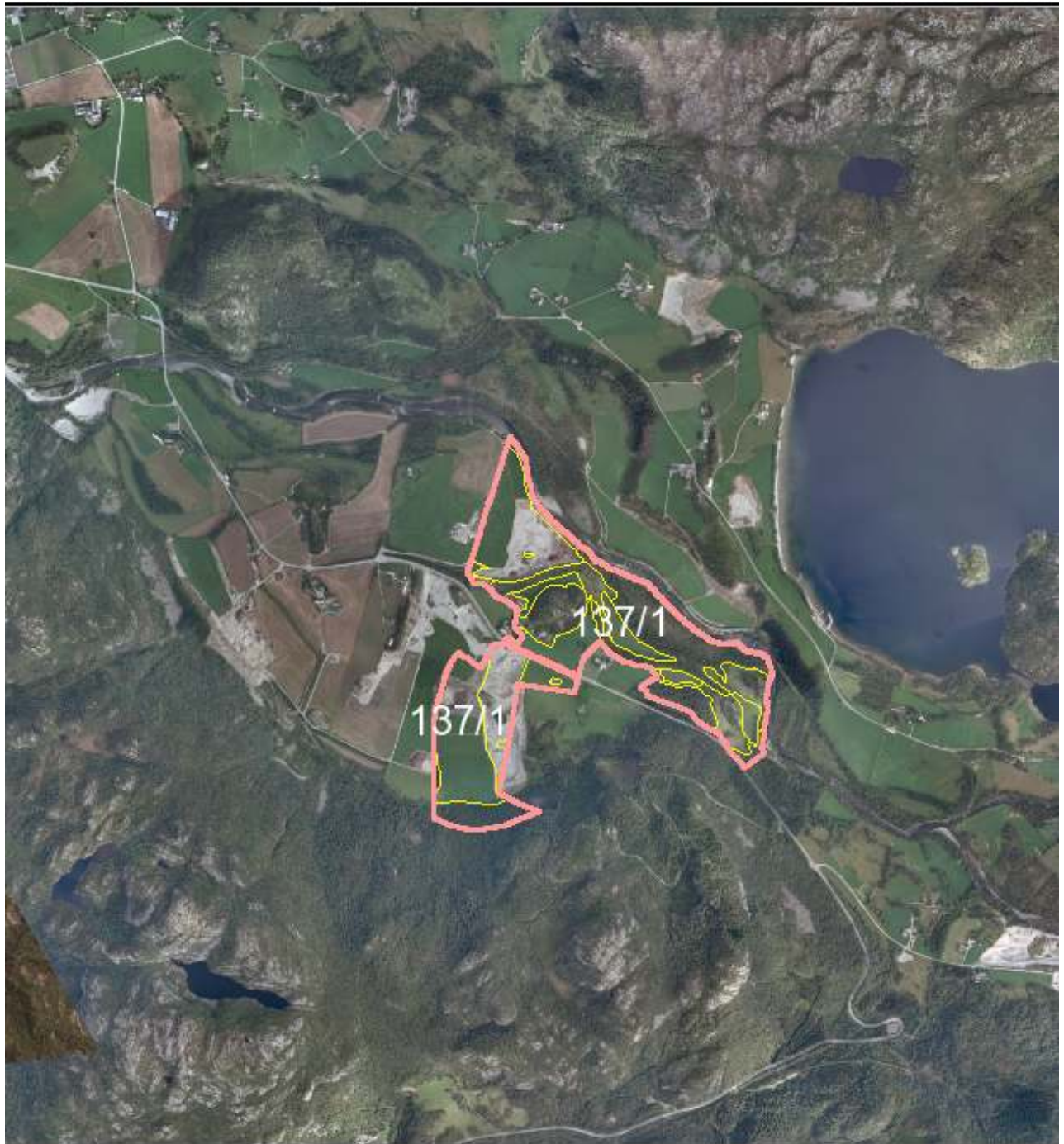
Oppgave 1 Jordbruksareal

Eigedomen har 262 dekar fulldyrka jord med grasproduksjon og 72 dekar innmarksbeite/kulturbete. Dyrka jord er grusblanda moldjord, for det meste tilbakelagt etter sanduttak. Delar av arealet på Moen ligg i ei nordvendt helling. Areala er godt drenerte. Innmarksbeite er godkjend som spreieareal. Det er god tilgang med veg i beitet og tilfredstillande gjerdehald.

Oppgave 1 a) Verdsett det fulldyrka arealet vist på vedlagde gardskart.

Oppgave 1 b) Verdsett innmarksbeitet vist på vedlagde gardskart.





Gårdskart
1133 - 137/1/0

Tegnforklaring (Areal i dekar)	
	Fulldyrka jord 261.8
	Overflatedyrka jord 0.0
	Innmarksbeite 72.2 <u>334.0</u>

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Flyfoto av jordbruksarealet – same utsnitt som gårdskartet over. Grustaket på den nordre teigen er gjenfylt.

Oppgåve 2 Utmark – Lyngsheia sameige

Eigedomen har 13 050 dekar felleshei i området Lyngsheia sameige i Årdalsheia, kor gnr. 137, bnr. 1 har ein ideell del på 40 %. Areala ligg 800-900 moh og blir nytta som sommarbeite for sau. Det er ikkje bygningar på denne del av eigedomen. Området ligg 14 km kjøreveg aust for hovudeigedomen, deretter eit par timars fottur. Området kan også nås med eigen båt på Lyngsvatnet.

Gje ein verdi på utmarka (jakta i Lyngsheia sameige skal verdsettast under oppgåva om rettar)

Oppgåve 3 Skog

(Til orientering er skogen i oppgåve 3 henta i frå ei konkret konsesjonssak i Tysvær kommune på Haugalandet i Rogaland)

Total skogareal er på 2750 dekar fordelt på 800 dekar med planteskog – gran, 700 dekar med furuskog, 950 dekar med blandingskog furu/lauv og 300 dekar med lauvskog. Det er ikkje skogbruksplan for eigedomen. Teigen strekk seg frå om lag 0 – 150 m.o.h.

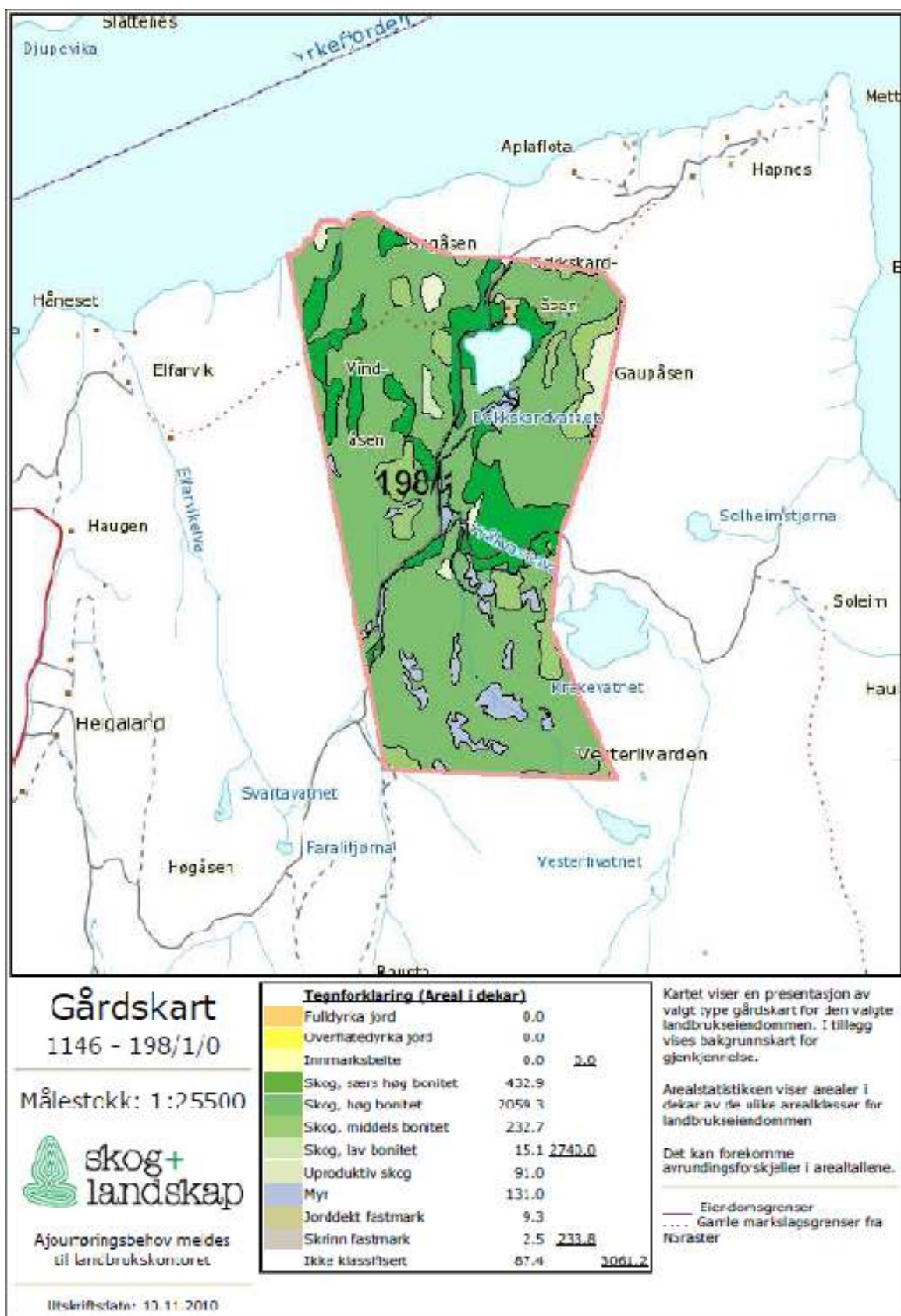
Gran-/kulturskogen: 700 daa av granskogen er på høg eller super bonitet. Resterande 100 daa er på middels bonitet. Aldersfordelinga på granskogen er slik: 100 daa h.kl. 4, 300 daa h.kl. 3 og 400 daa h.kl. 2. Årleg tilvekst er på 0,8 m³/daa/år. Total årleg tilvekst er på 600 m³. Ståande kubikkmasse er på 6500 m³. Dette arealet har gode driftsforhold (kort terrengtransport - utbygd med bilvegar), der mesteparten vil vere tilgjengeleg utan vidare vegbygging.

Furuskogen: 700 daa av furuskogen er på høg bonitet, eller betre. Årleg tilvekst er på 0,25 m³/daa/år. Total årleg tilvekst er på 200 m³. Ståande kubikkmasse er på 5000 m³. Furuskogen er hogstmoden – h.kl. 5. Store delar av furuskogen har dårlege driftsforhold, relativt store behov for vegbygging og bruk av taubane.

Blandings- og lauvskogen: 1000 daa er på høg eller betre bonitet, resterande 250 daa er på middels eller låg bonitet. Aldersfordelinga er slik: 200 daa h.kl. 3, 650 daa h.kl. 4 og 400 daa h.kl. 5. Årleg tilvekst er på 0,25 m³/daa/år. Total årleg tilvekst på 300 m³. Ståande kubikkmasse er på 6000 m³. Store delar av denne skogen har også dårlege driftsforhold, relativt store behov for vegbygging og bruk av taubane.

På bakgrunn av ovannemnde opplysningar og gardskart frå Skog og landskap under – verdsett denne skogsteigen. Jakt og utmarksrettar skal verdsettast i andre oppgåver.

Fylkesmannen i Rogaland – kurs 15.12.2010



Gårdskartutsnitt av skogteigen.

Fylkesmannen i Rogaland – kurs 15.12.2010

Oppgave 4 Rettar

Verdsett rettane i oppgåvene under.

Oppgave 4 a) Festeinntekter hytter

Eigedomen har 10 hytter på festetomt. Årlege festeinntekter av dette er totalt brutto kr 30 000,-. Festeavgiftene vert regulerte etter konsumprisindeks, og er nyleg regulert. Ingen av festarane har ønskje om innløyasing.

Oppgave 4 b) Jaktutleige

Jakt med fellingsløyve på 3 hjort og 10 rådyr er felles for bruka på Tjentland. Det var tidligare løyve på 4 reinsdyr i heieområdet Lyngsheia. Det er i dag lokal freding for denne jakta og det er usikkert når/om slik jakt vil skje igjen.

Gnr. 137, bnr. 1 sin del av samla jaktrettar er 40 %.

Oppgave 4 c) Fiskeutleige

Årleg inntekt frå utleige av rettar til laksefiske i Årdalselva (Storåna). Inntekt utgjorde i 2009 47 799 kroner, 59 460 kroner i 2008 og 63 579 kroner i 2007. Samla rett til 8 stenger i elva samstundes. Fordeling av inntekt etter brøk fastsatt ved avtale, kor gnr. 137, bnr. 1 har 40 % av nemnde inntekter. Fiske etter sjøaure i elva er freda i 5 år frå 2010 pga. truga bestand. Laksefangst i elva er redusert dei seinare år pga. minkande vill-laks bestand i Ryfylke.

Oppgave 4 d) Årlege erstatningar

Eigedomen har i ca. 60 år mottatt elveerstatning frå Lyse Energi som følgje av regulering av Storåna. Årleg sum er kr 30 000,- i tråd med diverse skjønn i perioden 1949 - 1963. Erstatninga er evigvarande.

Fylkesmannen i Rogaland – kurs 15.12.2010

Oppgave 5 Bygningar

Verdsett dei ulike bygningane under ut i frå dei opplysningane du her får konkret om dei og eigedommen elles. Dette er sjølvsagt svært forenkla, og både fleire opplysningar samt synfaring ville vore naudsynt om det var ei reell sak.

Oppgave 5 a) Våningshus

Nøkkelopplysningar våningshus:

Byggjear: 1989

Storleik: BRA 300 m² over tre etasjar, 4 soverom, 2 bad

Standard: Normal slitasje og god standard, men eit av våtromma bør renoverast. Flott hageanlegg.



Bilete av våningshuset

Oppgave 5 b) Folgehus

Nøkkelopplysningar folgehus:

Byggjår: 1910

Storleik: To etasjar + grovkjellar med låg takhøgd. Total storleik 120 m² ekskl. kjellar.

Standard: Tre soverom, kjøken, bad.

Lite tidsmessig standard innomhus, mellom anna gamalt kjøken og bad.

Utvendig tilfredsstillande vedlikehald – nye vindauge frå 1990 samt nye takrenner. Tømra, uisolert.



Bilete av folgehuset

Oppgave 5 c) Garasje

Byggjår: 1965

Storleik: Plass til to bilar – 45 m²

Standard: Uisolert, normal standard

Fylkesmannen i Rogaland – kurs 15.12.2010

Oppgave 5 d) Driftsbygning

Nøkkelopplysningar driftsbygning:

Byggjeår: 1984

Storleik: 1000 m² – båsfjøs m/påsett og saueavdeling.

Standard: Normal slitasje, stettar ikkje framtidig krav til dyrehald (båsfjøs), maks 8 månader lager for gjødsel under fjøsdel. Stort lagerrom på betongdekke over fjøs.

Utstyr: 2 siloar (8m), manuell siloheis, takhengd forutleggjar, gjødselskrape, standard røymelkingsanlegg. Enkel, uisolert saueavdeling.



Bilete av driftsbygningen

Oppgave 6 Maksimalpris på heile eigedomen

Gjer ein avsluttande, heilskapleg vurdering av maksimalpris ved konsesjonssal av denne landbrukseigedomen.

Fylkesmannen i Rogaland – kurs 15.12.2010

Kurs i verdsetjing av landbrukseigedom - 15.12.2010 - svar på heimeoppgåva

Oppgåve 1 Jordbruksareal

	Sum	Kap.rente %	Kort grunngjeving
1 a) Fulldyrka areal			
1b) Beite			

Oppgåve 2 Utmark

Sum	Kap.rente %	Kort grunngjeving

Oppgåve 3 Skog

	Sum	Kap.rente %	Kort grunngjeving
Gran-/kulturskog			
Furuskog			
Blandings- og lauvskog			

Fylkesmannen i Rogaland – kurs 15.12.2010

Oppgave 4 Rettar

	Sum	Kap.rente %	Kort grunngeving
4 a) Festeinntekter			
4 b) Jaktutleige			
4 c) Fiskeutleige			
4 d) Årlege erstatningar			

Oppgave 5 Bygningar

	Sum	Kort grunngeving
5 a) Våningshus		
5 b) Folgehus		
5 c) Garasje		
5 d) Driftsbygning		

Oppgave 6 Maksimalpris

Sum	Kort grunngeving