

Takstrapport

Verditakst over

eiendommen

gnr. 427 bnr. 4

i
Molde
Kommune

Eier:

Per Kåre Ræstad og Ingrid Moltubakk Ræstad

Magnar Solheimdal
Kvernhuslia 27
6456 Skåla

Mobil 91 32 04 31
E-post magnsol2@online.no

TYPE TAKST	: Verdsetting
HJEMMELSHAVER	: Per Kåre Ræstad og Ingrid Moltubakk Ræstad
BEFARING	: 02.09.16.og 26.03.21.
TIL STEDE	: Per Kåre Ræstad og takstmann Magnar Solheimdal
FREMLAGTE DOKUMENTER	: Tidligere takst
INNHELENDE OPPLYSNINGER	: Statens Kartverk Gårdskart
ADRESSE	: Ræstad, 6475 Midsund.
AREALBEREGNING	: Dyrket mark 50.3 da Beite 6.5 da Skog 75.3 da Annet areal 312.6 da (42 da kan bli fradelt ; hyttefeltet.
BYGNINGER	: Våningshus Driftsbygning
DIVERSE	: Odel og konsesjonsplikt Vann fra vannverk. Avløp, privat septikk, med godkjent avløp til sjø. Ikke melkekvote Heftelser; se utskrift (ikke vedlagt).

BESKRIVELSE

Eiendommen har god beliggenhet med utsikt mot fjorden. Dagens produksjon er utegangersau på eget og leid areal. Det er 5 år igjen av leiekontrakten. Det er inngjerdet areal både på innmark og utmark og det ble opplyst om totalt 12000 meter med nettinggjerde med impregnerte påler. Arealet der skogen er fjernet er nå sauebeite. På sørside av hovedveien er det et hyttefelt der det er fremlagt vei og med avløp til sjø. Øst for våningshuset er det en næringstomt som ikke er bebygget. 42 da av annet areal i verdiberegningen blir senere fratrukket i forbindelse med fradeling av hyttefeltet.

DYRKET MARK OG BEITE:

Gårdskart viser 50.3 da fulldyrket og 6.5 da innmarksbeite. Arealene ligger samlet fra veien og til sjøen, er godt arrondert og i god hevd. Bruksverdi kr. 240 000.

SKOG OG ANNET AREAL:

Gårdskart viser 75.3 da produktiv skog, fordelt på 67.9 da høy bonitet og 7.4 da middels bonitet. I tillegg er det 68.3 da uproduktiv skog og 244.3 da annet areal. 1 parsell vest for Ræstadhagen er tilgjengelig i tillegg til noe lauvskog rundt dyrket. Skogteigen sør for tunet er noe bratt og vanskelig tilgjengelig. Siden siste befaring er en vesentlig del av skogen fjernet og deler av skogsarealet er nå sauebeite. Det står noe lauvskog ved innmark til eget bruk, ellers sauebeite.. Verdi kr. 80 000.

BYGNINGER:**VÅNINGSHUS:**

Byggeår 1898. Grunnflate 119 kvm. I tillegg påbygg kår 25 kvm. Det er 2 inngangsparti, på 12 kvm og 10 kvm. Grunnmur er støpt. Vegger i eldre bygg er oppført av laftet tømmer som er pålagt vindtett, ny dobbelfals kledning og isolerglassvindu. Taktekking skifer på sperrer med taktro. 2 teglpiper med beslag, en er i bruk. Det er nå ny drenering rundt bygningen. Ved inngang i sør er det en uteplass av impregnerte materialer på ca 15 kvm. Mot vest og nord er det terrasse med rekkverk, til sammen ca 70 kvm.

Kjeller i øst er inndelt i flere lagerrom. En 300 l bereder er plassert i kjeller. Røropplegg rør i rør og PVC. 1. etg har inngang fra gardsplass i sør i påbygget. Rominndeling vindfang, kjøkken, spise-stue, stue, videre en gang i nord med klosett og vaskerom. Vaskerom har egen inngang og er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og skyllekar. Golv er flislagt med varmekabler, panelplater på vegger. I stue er det furugolv, flis i vindfang og kjøkken, ellers eikeparkett. På vegger er det stort sett panelplater. Kjøkkeninnredning bjørk heltre, bygget etter mål. I stue er det en ny klebersteinspeis med brannmur av skifer.

I øst ble det påbygget en kårleilighet på 2000 tallet med egen inngang. Rominndeling; gang, bad, stue og soverom. Badet er innredet med dusjkabinett, wc, baderomsinnredning; baderomsplater på vegger og flislagt golv med varmekabler. I soverom er det tarkett golv, parkett i stue.

I stue er det lerk villmarkspanel på vegger ellers panel. Varmepumpe luft/ luft er installert.

Loft er inndelt i gang, bad, 4 soverom, kontor og lager (tidligere bad). Badet fra 2008 er innredet med hjørnekar, wc, dusj med glassdører. Vegger og golv er flislagt og det er varmekabler i golv. I et soverom er det synlige furugolv ellers parkett og panelplater på vegger. 2 av soverommene er nyoppusset.

Bygningen er renovert senere år, nye yttervegger og delvis nye vindu. Taktekking er skifer. Ny papp , opplekting og remontering av skifersteinen er en fordel. er en fordel.

Verdi kr. 2.6 mill.

DRIFTSBYGNING:

Byggeår ca 1900. Grunnflate 280 kvm. Mot nord nyfjøs på 90 kvm. Gjødsekkjeller og fjøsmurer er støpt. Vegger ellers stående kledning. Nytt ståttak etter orkan i 1992. I vest er det en silo ombygget til garasje med støpt golv og stålledport med vindu, el styring.

Låve er i bruk til lager. Over en eldre silo står det nå 3 aggregat, til fryseri, tørke og fryser. På låve er det sikringsskap med aut sikring og med jordfeilbryter. Også 3 fas opplegg.

I 1. etg er det lokaler til godkjent nedskjæringsbedrift. Slakting ble utføres av Nortura og videreforedling i egne lokaler. I fryseri og kjølerom er det elementplate på tak og vegger med lufting, isolert og lakkerte stål plater innvendig. I produksjonslokalene er det kjøkken med nødvendig utstyr, godkjent av mattilsynet, bla flere skyllekar, vask, bla utstyr for skjæring og elting. I alle rom er det malte golv og panelplater på vegger. Det er garderobe, klosett med vask og 200 l bereder. Total kostnad ble opplyst til 2 mill. I bedriften var det foredling av kjøtt til forskjellige produkt som ble solgt lokalt og ca 50 % nettbasert.

I bygningen er det en nyere fjøs med solid mur og støpt golv. Nå er innredning fjernet og det er ikke aktuelt med storfe. Driftsbygning er nå i bruk til produksjonslokale, garasje i sørvest og ellers lagerrom.

Ved befaring ble det skissert alternativ bruk av lokalene. Produksjon som har vært basert på sau er fortsatt aktuelt. Et alternativ er å gå over til å satse på røkt fisk; laks og ørret. Det må da investeres i røkeri. I verddivurderingen forutsettes videreføring av en form for produksjon i lokalene i tillegg til garasje og lager.

Verdi samlet kr. 2.2 mill.

BÅTPLASSER:

Eiendommen har 2 båtplasser i båthavna.
Total verdi kr. 120 000.

NAUSTTOMT:

Orkanen i 1992 raserte naustet og det er ikkje reoppført.
Tomten har verdi og settes til kr. 100 000..

HYTTEFELT:

Sør for hovedveien er det regulert et hyttefelt, til saman 10 tomter .
Frem til feltet er det anlagt en solid bygget vei , totalt 150 meter. Det er i tillegg avløp frem til sjøen og med mulig tilknytning til vannverk.
Råtomt på ca 10 da settes til kr.600 000.
Tomtene er ikke markedsført , men kan bli en fremtidig inntekt for eiendommen.
Anleggskostnader ; vei vann og avløp kr. 700 000. Verdi samlet kr.1.3 mill.

VERDIBEREGNING :

Dyrket mark	kr. 240 000
Skog og annet areal	kr. 80 000
Våningshus	kr. 2 800 000
Driftsbygning	kr. 2 200 000
Sauegjerd , 12000 meter	kr. 450 000
Båtplasser	kr. 120 000
Nausttomt	kr. 100 000
Hyttefelt	kr. 1 300 000
Jakt i jaktvald	kr. 40 000
Sum	kr. 7 330 000

KONKLUSJON:

Eiendommen har flott beliggenhet med utsikt nordover mot sjøen. Våningshuset er i stor grad opp pusset i tiden mellom 2000 og 2011. og er en god boplass. Dagens driftsopplegg er ca 175 utgangersau, på eget og leiet areal. Etter at skog ble fjernet er beitearealet utvidet og det er oppsatt nettinggjerd rundt beiter. I deler av driftsbygning er det godkjent produksjonslokale med fryseri og tørkerom med egne aggregat. Alternativ til foredling av sau kan være å satse på foredling av laks og ørret. Det må da investeres i røkeri. Hyttefeltet på sørside av hovedveien er ikke markedsført, men kan bli en ressurs for eiendommen. Det er usikkert om/ når tomtene blir solgt. Ved våningshuset er det en næringstomt som var tiltenkt til butikk men er ikke bebygget.. Den er pt. ikke overført til dagens eier men hører til eiendommen. Etter en samlet vurdering settes en antatt salgsverdi til kr. 6,2 mill.
Taksten er ikke en tilstandsrapport, kun visuell befarung.

Viser ellers til tilstandsrapport av Malme.

6456 Skåla, 11.06.21.


Magnar Solheimdal
Takstmann M.N.T.F