

Verditakst skogteig på gnr.: 44, del av bnr. 6 og 9



Eiendomsinformasjon

Adresse

Hardangerfjordvegen 647
5610 ØYSTESE

Kommune

1238 Kvam

Rapportdato

16.05.2019

Befaringsdato

14.04.2019

Matrikkel

Gnr	Bnr	Snr	Fnr	Lnr
44	6	0	0	

Rapportansvarlig

**Takstingeniør Helge Fjellro
AS**

Helge Fjellro

Vavollen 144

5610 ØYSTESE

Tlf.: 41140500



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

Verditakst skogteig på gnr.: 44, del av bnr. 6 og 9

Premisser:

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NT (Norsk Takst) har fastsatt for medlemmene.

Verditaksten er utført iht. NTs instruks for utfylling av takstskjema, Undertegnede er kontaktet av Trude Birknes Buene fra Kvam herad om å taksere skogteig på del av 44/6 og 9. Skogteigene grenser til hverandre.

Takstmann har ikke fått utlevert opplysninger om alder på skogen. Det er gjort befarings i skogen og årstall for planting av skogen er antatt å være sent 1960 - tallet, eller tidlig 1970-tallet.

Undertegnede har fått beskjed om å kontakte Vestskog. Undertegnede har vært i kontakt med Jan Ivar Rødland i vestskog.

Generelt: Verdien bestemmes først og fremst av mengden hogstmodent tømmer som står på arealet. Hogstmodent betyr at trærne er blitt så store eller gamle at det er mer lønnsomt å hogge dem enn å la dem vokse videre. Kvaliteten på trærne, hvor rettvekste og kvistfrie de er, og hvilket treslag - gran, furu eller lauvtre - betyr også en del.

Det betyr også mye hva det koster å få hogd tømmeret og brakt det fram til bilvei. I bratt terreng og langt fra bilvei blir verdien relativt liten. I relativt lett terreng og ikke for langt fra bilvei kan det antydes en nettoverdi for skogeier på 150 - 200 kr per kubikkmeter.

I normal hogstmoden skog kan det stå fra 20 til 40 kubikkmeter nyttbart virke per mål (eller dekar). Dersom hele arealet består av hogstmoden skog med 20 kubikkmeter per dekar og en nettoverdi på f. eks. 150 kr per kubikkmeter, vil verdien av tømmeret bli ca. 3 000 kr per dekar eller ca. 450 000 kr for 150 dekar. I tillegg vil arealet ha en verdi fordi det kan settes i gang ny skogproduksjon, nye trær som blir hogstmodne om 50 - 100 år.

Antall år fra etablering av ny skog til hogstmodenhet bestemmes av kvaliteten på jordsmonnet i skogen, eller boniteten som vi kaller det i skogbruket. Jo bedre jord, jo fortere vokser trærne både i høyde og i "bredde". Grovt tømmer er som regel mer verdifullt enn smått tømmer.

Hvis hele arealet består av nylig etablert skog eller ung skog, blir verdien mye mindre.

Det er jo kanskje 50 - 100 år til det kan komme inntekter fra arealet ved at den nye skogen er blitt hogstmoden. Da må vi regne den framtidige netto hogstverdien tilbake til i dag ved hjelp av rente, diskontering. Det er vanlig å bruke ca. 2,5-4 % rente i slike beregninger, og over så langt tidsrom vil rentefoten bety mye.

En inntekt på som ligger 75 år fram i tid, vil ved rentefot 3 % være verdt ca. 11 % av den fulle verdien om 75 år, se i en diskonteringstabell. 3 000 kr per dekar om 75 år har altså en nåverdi på ca. 330 kr per dekar. (Dette betyr at om du setter 330 kr i banken i dag til 3 % rente, vil du om 75 år ha en kapital på 3 000 kr.)

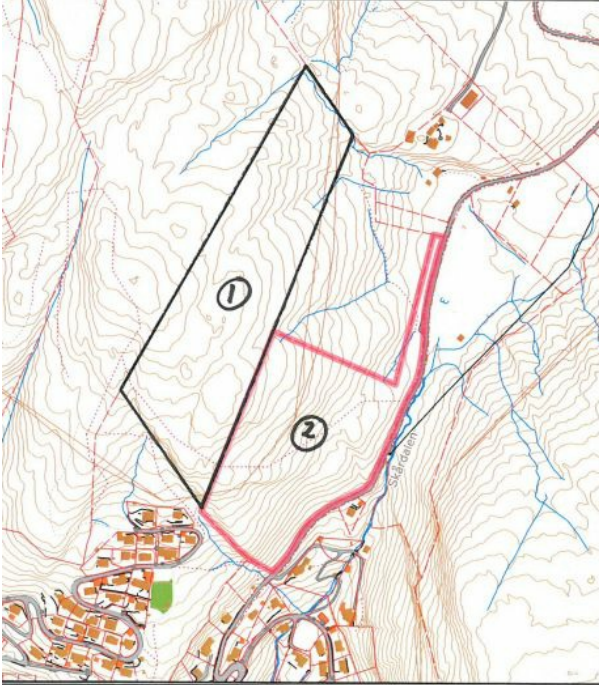
De fleste skoger i Norge består av en blanding av eldre og yngre skog og vi kan ut fra eksemplet antyde at verdien ligger et sted mellom 330 og 3 000 kr per dekar.

Generelt vet vi også at den vanlige omsetningsprisen for skog i Norge ligger på fra 5-600 til kanskje 1 500 kr per dekar.

Skal det sies noe mer eksakt om verdien av skogen, må vi ha mye mer opplysninger om skogen, helst fra en ny skogbruksplan. I flg. gamle kart var det liten og ingen skog på bnr

Verditakst skogteig på gnr.: 44, del av bnr. 6 og 9

6 og 9 i 1966. Det meste av skogen er planta etter dette.



En tar atterhald for at det kan vere feil på kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrensar, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

Kart av teigene. Bnr. 6 er teig nr. 1.



Teig 1

Verditakst skogteig på gnr.: 44, del av bnr. 6 og 9



Dagens skog begge teiger.



Bilde fra 1966.

44/6: Teigen er på ca. 70 dekar. Produktiv skog utgjør ca. 69 dekar og innmarksbeite ca. 1 dekar. Teigen på bnr. 6 ligger i område nordvest for skogteigen på bnr. 6. Område ligger oppe på høyden em skrånet øst- og sørvendt terreng. Her er det også noe bedre bonitet. Verdien per dekar her antas å ligge på ca. kr 140 - 160,00 per m³. Volumet antas å ligge på ca. 55 m³ per dekar.

44/9

Teigen er i flg. oppdragsgiver på 53,4 dekar. 50 dekar av dette er skog. Det gjøres noe fratrekk. Teigen det her er snakk om ligger delvis i relativt bratt område der veibygging er urealistisk i det bratteste område. Boniteten er i flg. NIBIOs gårdskart Skog, særs høy. Område i nordre del er 1,8 dekar overflatedyrka jord og 2,5 daa innmarksbeite. Det er en del rotvelte i feltet. Jordsmonnet her er relativt grunt på fjellgrunn. I grensen mellom

Verditakst skogteig på gnr.: 44, del av bnr. 6 og 9

teiger på bnr. 6 og 9 var det tidligere også kraftlinjetrase for høyspentledninger. Dette område er ikke tilplantet slik at dette område har lauvskog. Det antas at volumet per dekar ligger på mellom 30 - 40 m³. Går en ut fra at rotnetto ligger på kr 150,- pr m³. Det er ikke bygd veier i område slik at kostnad for bygging av vei må legges inn i beregningen. Det er en avkjøring i Soldalsvegen. Om denne er godkjent for eventuell avkjøring for en eventuell skogsbilvei er ikke kjent. Nedre område er svært bratt og kostnaden er vesentlig. Normalpriser på slike veier ligger på mellom 1300 - 1500 m per meter. Det gis enda tilskudd til bygging av skogsbilveier. Volumet her er svært lavt for bygging av vei, kostnaden blir svært høy i forhold til volumet som kan hentes ut. Skogen består av lauv og furuskog. Skogen er lett gjennomgått/befart. Hogstklassene er ikke kontrollert. Kjøper må selv vurdere skog og eiendommen før kjøp.

Verdien av skogen er skjønnsmessig beregnet til kr 80 000,00.

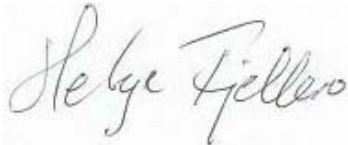
Hjorteløyve: Areal 120 dekar. 1/3 Hjort pr år. Det er beregnet kr 1 500 for denne verdie, kapitalisert med 4%. Verdi kr 37 500,00.

Totalverdi kr 117 500,00.

Underskrifter

Sted og dato

Øystese, 16.05.2019



Helge Fjellro