



SANDEFJORD
KOMMUNE

Praktisk priskontroll

Lovsamling 21.11.2019

Bergljot Styrvold, landbrukskontoret i Sandefjord kommune

Verdisettingsprinsipper – M-3/2002

- Jord og skog – avkastningsverdi (bruksverdi)
- Bygninger – kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi)
- Evt. for bolig nr. to – årlig netto utleieverdi
- Rettigheter og andre ressurser – kan benytte avkastningsverdi og kostnadsverdi – avhengig av rettighetens art
- Rettigheter og andre ressurser – kan også være en rent skjønnsmessig verdivurdering
- Boverditillegg – maks kr 1 500 000
- Kapitaliseringsrentefoten – 4 %
- Tilleggsjord – maks 50 % tillegg



Hjelpemidler

- Håndbok for driftsplanlegging fra NIBIO
- Noen å spørre (gjerne i en annen kommune)
- Tilstrebe lik behandling av like saker/elementer
- Kurs for takstmenn
- Bygningsteknisk kompetanse
- Landbruksfaglig kompetanse
- En landbrukstakst er et godt hjelpemiddel, men ikke fasit.....

Hjelpemiddel - Befaring

- Befaring av bygningene, inn i alle rom inkl. loft og kjeller
- Noen ganger – befaring av skogen
- Dyrka mark – NIBIO – jordsmonn (hele Vestfold, men ikke hele Telemark – viktig hjelpemiddel – også i arealplanlegging
- Notere funn og ta bilder
- Dersom det foreligger takst – bruker takstdokumentet å notere på. Lagrer som X-dokument – notater fra befaring.



Regneark

- **Utgangspunkt: vi ønsker å godkjenne prisen, men ikke for enhver pris**
- Regneark er det beste hjelpemiddelet for likebehandling av like saker
- Lett å se historikk
- Lett å justere / prøve seg fram



Regneark

- Jeg har to regneark
- Regneark – dekningsbidragskalkyler – kornproduksjon
- Regneark verdiberegning landbrukseiendommer
- Verdifull informasjon fra fagfolk i NLR-Viken, Viken Skog, SSB
- Eks: (+-) 1% av skogarealet x 30 m³ = balansekvantum
- Eks: Kvm pris på redskapshus, fjøs/grisehus, korntørke
- Kvm pris nye eneboliger (SSB)



Dekningsbidragskalkyle

Hvete					kapitalisert		
Hvete		salgbar avl.	pris	Inntekt	verdi pr. dekar		
Mathvete		200	3,5	700			
Fórhvete		250	3,04	760			
Sum		450		1460			
	Mengde	Pris	Kostnad				
Såfrø innkjøpt	22	6,5	143				
Rensing, beising							
Fullgjødsel 22-2-12	60	3,48	209				
Kalksteinsmel	30	1,68	50				
Sprøytemidler			100				
Frakt på korn	450	0,12	54				
Sum kostnader			556	556			
Dekningsbidrag u/ tilskudd			DB	904	800		
Kulturlandskapstilskudd				166	166		
Arealtilskudd				208	208		
RMP				50	50		
Sum dekningsbidrag med tilskudd				1328	1224		
Faste kostnader pr. daa				300	300		
Arbeidskostnader pr. daa				400	400		
Avkastningsverdi pr. daa				628	15695	524	13100
Gjennomsnitt Vestfold 431 kg							

Oppdatert 23.7.2019

Oppdatert 23.7.2019

Oppdatert 23.7.2019

Oppdatert 23.7.2019



Verdiberegning i forbindelse med konsesjonssøknad

Kjøpesum 8 800 000

Befaring foretatt: 14.06.2019								
Objekt	bygd	restaurert	antall m2 (daa)	nyverdi/ kostpris/ m2 (daa)	Full nyverdi	restverdi % av fullverdi	Verdi	Landbrukstakst
Våningshus	1927	1974						
kjeller, innredet			70	kr 10 000	kr 700 000	0	kr -	
1. etasje, hovedhus			159	kr 26 000	kr 4 134 000	0	kr -	
2. etasje, hovedhus			100	kr 5 000	kr 500 000	0	kr -	
	<u>Sum våningshus:</u>			kr -	kr 5 334 000	50	kr 2 667 000	kr 2 400 000
Sidebygning	1994							
Garasjedel			40	kr 5 000	kr 200 000		kr -	
1. etasje			60	kr 25 000	kr 1 500 000		kr -	
2. etasje				kr 5 000	kr -		kr -	
	<u>Sum bryggerhus:</u>			kr -	kr 1 700 000	70	kr 1 190 000	kr 1 550 000
Redskapshus	1997							
	<u>Sum redskapshus</u>		336	kr 5 000	kr 1 680 000	70	kr 1 176 000	kr 950 000
Driftsbygning	1963							
1. etasje			260	kr 5 000	kr 1 300 000			
2. etasje			250	kr 2 000	kr 500 000			
	<u>Sum driftsbygning</u>				kr 1 800 000	40	kr 720 000	kr 900 000
Skogshusvær	1998							
	<u>Sum skoghytte</u>		37	kr 25 000	kr 925 000	50	kr 462 500	kr 550 000
	<u>Sum bygninger:</u>			kr -			kr 6 215 500	kr 6 215 500
							kr 6 215 500	kr 6 350 000



Dyrka mark	vekst	avling	DB	daa					
	hvete/rug	450	1050						
Faste kostnader pr. daa			-300						
Arbeid pr. daa			-400						
Avkastningsevne			350	112	kr 39 200		kr 980 000		
Tilleggsjord				0 %			kr -		
Sum verdi for dyrket mark							kr 980 000	kr 940 000	
Skog		m3		daa	pris	%			
Gj.sn. tømmer	350	300		1025					
Driftskostnader	-130								
Rånetto	220								
Avkastningsver	220	300	66000			4	kr 1 650 000		
Ekstra uttak av tømmer		0			kr 220		kr -		
Skogkultur						20	kr -525 000		
Verdi uproduktiv skog og myr				53	kr 500		kr 26 500		
Jaktverdi				1120	kr 10		kr 280 000		
Fiskerett							kr -		
Alternativ skogverdi				0	kr 1 700		kr -		
Sum verdi for skog							kr 1 431 500	kr 1 431 500	kr 2 040 000
Sum takst (bygninger og jord/skog)									
Tillegg for boverdi							kr 1 000 000	kr 1 000 000	kr 1 200 000
Sum verdi ved konsesjonsbehandlingen							kr 9 627 000	kr 10 530 000	

- Stifta juni 2018
- Interesseorganisasjon for takseringsforetak i landbruket
- For stifterne er det viktig å framheve nødvendigheten av landbruksfaglig kompetanse ved taksering, erstatningsberegninger og skjønn innen landbruksområdet.
- Samarbeidsavtaler med NLR og Norges Bondelag.
- Tilbyr utdanning og etterutdanning taksering og erstatning for medlemmene.

Betydelig skjønn

- Ikke grav dere alt for mye ned i detaljer.....
- «Etter en samla vurdering» – veldig fin formulering.....
- Det største skjønnssrommet – tunet/boverditillegget
- Hvordan tunet/hagerom framstår kan ha betydning – den lille prikken for å godkjenne prisen.....
- Har driftsbygningen en konstruksjon som gjør at bygningen enkelt kan bygges om?
- Føler dere at dere landbruksfaglig sett kan innestå for resultatet?