

Takstnr 302023: Takst av landbruksarealer Smøla kommune

- Endringer til takstnr 132023

I takst 132023 datert 31.5.2023 er det foretatt verdivurdering av arealet på flere gards- og bruksnr tilhørende Smøla kommune. Smøla kommune har lagt fram nye opplysninger om arealene. Videre er det foretatt nye kalkyler basert på etablert driftspraksis i området som medfører høyere kostnader knyttet til drenering enn det som normalt påregnes. På grunnlag av dette er det gjort justeringer for to av skiftene. Øvrige verdifastsettelse i takstrapport 132023 justeres ikke.

2/82 Dyrkamarka ved Moldstad

Jordtype: Myrjord

Dyrkbar jord: Det er ifølge gardskart.no 42,8 daa med djup myr fordelt på tre felt. Det er 38,9 daa med myr med ukjent dybde fordelt på tre felt. Oppgitt dyrkbart areal samsvarer i stor grad med den djupe myra, og kan følgelig ikke påregnes innvilget.

Arrondering/skiftefordeling/kjøreavstander: Dyrkamarka er fordelt på fem tilstøtende skifter.

Hydrotekniske anlegg/drenering: Dyrkamarka er oppdyrka myr og har kontinuerlig behov for fungerende drenering. Kalkylen er oppdatert med hyppigere dreneringsfrekvens enn i takstrapport 132023.

Kjøre-/pakkeskader o.l: Kjøreskader må påregnes under vanskelige driftsforhold. Organisk jord er generelt utsatt for pakkeskade.

Avlingsnivå/vekstskifte: Det er ikke innhentet avlingsregistreringer. Det legges til grunn en nøktern avlingsforventning på 4500 kg gulrot pr daa og for grovfôr 600 kg ts pr daa. Vekstskifte 1 år gulrot, 1 år gjenlegg og 6 år eng.

Grunnrente: Grunnrente basert på forventet avlingsnivå og normkalkyler. Grunnrente pr daa er beregnet til kr 210.

Kapitaliseringsrentefot: 4 % (I henhold til offentlige bestemmelser)

Verdi pr daa fulldyrka/samlet: 5 250 kr/daa fulldyrka.

De omkringliggende arealene er marginale og gi ingen avkastning. Verdien av samlet areal vurderes derfor som likt verdien av det fulldyrka, kr 825 000.

35/6 teig 2, Toppmyran

Jordtype og tilstand: Myrjord. Av det totale arealet på 100,7 daa er det ca 18-19 daa som framstår som drevet på ordinært vis, resten antas å være i mindre god tilstand.

Dyrkbar jord: Smøla kommune har definert et område rundt det dyrka arealet som kan selges samlet. Dette arealet er en kombinasjon av djup og grunn myr. Estimater for omfang av redyrking av tidligere dyrka areal er oppjustert i de reviderte kalkylene. Videre er det lagt til grunn at tilstøtende areal ikke kan påregnes som en dyrkingsreserve, men i beste fall nyttes som et reservoar for vann ledet fra dagens dyrka areal.

Arrondering/skiftefordeling/kjøreavstander: Dyrkamarka er fordelt på fire tilstøtende skifter. Lett adgang fra offentlig veg.

Hydrotekniske anlegg/drenering: Ikke kartlagt/ukjent. Oppdyrka myrjord.

Kjøre-/pakkeskader o.l: Ikke kartlagt, men må tidvis påregnes på myrjord.

Avlingsnivå: Det legges til grunn en avling på 300 kg ts pr daa for et areal på 19 daa. Øvrig dyrka mark verdsettes skjønnsmessig som en dyrkingsreserve da den må redyrkes.

Grunnrente: Grunnrente basert på forventet avlingsnivå og normkalkyler. Grunnrente pr daa er beregnet til kr 140 kr pr daa.

Kapitaliseringsrentefot: 4 % (I henhold til offentlige bestemmelser)

Verdi:

Dyrka areal 19 daa: kr 3 500 pr daa / 66 000 kr. Øvrig dyrka areal: kr 1 500 pr daa / 132 000 kr. Ingen påregnelig avkastning for verdivurdering på øvrig tilstøtende areal.

Sum samlet areal 198 000 kr.

Takstrapport 132023 skal etter dette ikke benyttes uavhengig av takstrapport 302023.

Surnadal 20.11.2023



Sivert Mauset

Sivilagronom/MNLT