



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Taksthåndboka 2020

Avvik i praktisk verdsetting=avvik i verdi

- ▶ Mange forhold omkring verdsetting utøver press på takstmann
 - Meglere ved salg
 - Ved lånefinansiering ønskes en høy takst.
 - Ulike ønsker ved ekteskapsbrudd
 - Utsikter til odelsløsningssak
 - Konflikt ved eierskifte i familien
 - Eiere ønsker ikke selge til barna (vil ha høy pris)
 - Eiere ønsker lavest mulig pris for å få minst mulig dokumentavgift
 - Eiere ønsker ikke å belyse virkelig verdi for å slippe forklaringsproblem ved størrelse på forskudd på arv.

Taksthåndboka 1/1-2020

► Formål

- Formålet med rutinen er å sikre en mest mulig ensartet og god gjennomføring av oppdrag for taksering av landbrukseiendommer samt erstatningsberegninger og naturskadeskjønn.

► Målgruppe

- Takstmenn MNLT, sertifisert for Verditaksering av landbrukseiendommer, erstatningsberegninger og naturskadeskjønn.

3.0 Beskrivelse

3.1 Lover og forskrifter

- Takstmannen må til enhver tid kjenne til lover og forskrifter som er relevante for oppdraget.

3.2 Definisjoner

- Takstmannen må være à jour med gjeldende regelverk som er fastlagt av NLT

Beskrivelse forts...

3.3 Oppdraget:

- ▶ Takstmannen registrerer oppdraget etter egen rutine.
- ▶ Mandat for oppdraget defineres.
- ▶ Når oppdraget blir mottatt må oppdragsgiveren, eier eller dennes representant få opplyst hvilke dokumenter som bør fremlegges ved besiktigelsen av det aktuelle objektet, og tidspunkt for besiktigelse avtales. Oppdragsbekreftelse skal gis.

Beskrivelse forts..

3.4 Dokumenter

Ved taksering av landbrukseiendommer bør normalt følgende dokumenter fremlegges og kontrolleres:

- ▶ Utskrift av grunnboksblad, evt. skjøte, festekontrakt eller annen dokumentasjon av eiendomsbetegnelse, eller annen relevant dokumentasjon, eksempelvis konsesjonspapirer eller lignende. Bruk www.seeiendom.no (gratis) eller Ambita (Infoland) for grunnbok, adresse, kulturminne og teigopplysninger. Ta ut alle disse opplysningene og sjekk før befaring. NB! Sjekk alltid at du har fått med deg alle gnr/bnr som følger eiendommen på Ambita (Infoland) ved å søke på navnet til eier/oppdragsgiver.
- ▶ Forsikringspapir
- ▶ Skogbruksplan og avvirkningsoversikt
- ▶ Skogfondskonto
- ▶ Melkekvotebrev
- ▶ Eventuelle leiekontrakter
- ▶ Tegninger av bygningen(e) (Hvis det finnes)
- ▶ NIBIO gårdskart som viser arealoversikt.
- ▶ Reguleringsplaner
- ▶ Festeavtaler/festeinntekter
- ▶ Andre dokumenter som er relevant for erstatningsberegninger og naturskadeskjønn.

Beskrivelse forts...

3.5 Objektet

- ▶ Objektet takseres med den bygningsmasse og den produksjon/driftsform som er på befaringdagen. (Hvis takstmannen blir anmodet om å gjøre en verdivurdering av alternativ(e)produksjon-/driftsform(er), skal denne utføres som forhåndstakst).
- ▶ Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning. En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese ”en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling” gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettingsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

Beskrivelse forts..

3.6 Befaringen

- ▶ Omfanget av befaringen må takstmannen regulere etter egen vurdering, bl.a. på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.
- ▶ Under befaringen må hjemmelshaver være representert, eller en som denne bemyndiger.
- ▶ Blir hjemmelshaver representert ved stedfortreder, bør takstmannen forsikre seg om at denne har nødvendig kjennskap til eiendommen.

Beskrivelse forts....

3.7 Rapporten

- ▶ Takstmannen utfører rapporten etter egen rutine og godkjente hjelpemidler.
- ▶ Takstrapporten skal utarbeides etter de retningslinjer som til enhver tid er gitt av Mat og Landbruksdepartementet og NLT. Odelsforhold må kommenteres.
- ▶ Kårrettigheter og bruksretter må kommenteres.
- ▶ Det skal gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier at verdiene her er satt skjønnsmessig, og at det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen. **NB! Samlet verdi fra enkeltelementene skal samsvare med markedsverdi. Unngå 2 verdier.**
- ▶ Rapporten skal ikke være en tilstandsrapport. For medlemmer i NLT godkjennes rapportformene brevtakst og NLT's egne takstverktøy. For nye medlemmer som før ikke har praktisert takst godkjenner NLT kun NLT's egne takstverktøy.

Beskrivelse forts...

3.8 Konklusjon

- ▶ For landbrukseiendommer fastsettes den verdi som fremgår av mandatet for oppdraget. Tilsvarende for erstatningsberegninger og naturskadeskjønn.

3.9 Avvik fra rutinen

- ▶ Det skal normalt ikke avvikes fra rutinen.
- ▶ Eventuelle avvik skal begrunnes i rapporten.

3.10 Endinger i rutinen

- ▶ Rutinen kan endres ved systematiske og periodiske gjennomganger, og når særskilte behov tilsier det.



NORSK LANDBRUKSTAKST

www.norsklandbrukstakst.no