

VERDIVURDERING



Svinviks arboret

**Gjengstøa og Kleivvikan
Gnr.: 134, bnr.: 2 og 3**

18. November 2009

UTARBEIDET AV:
Takst-Forum Trøndelag AS
Sorgenfriveien 9
7037 Trondheim

Rapportansvarlig:

Takstingeniør Geir Sørum

TAKST-FORUM
trøndelag

1 OPPDRAGET

Takst-Forum Trøndelag AS er anmodet av NTNU Eiendom ved Arne Rønning om å foreta en verdivurdering av eiendommen Svinviks arboret i Todalen i Surnadal kommune.

Geir Sørum fra Takst-Forum Trøndelag har utført oppdraget. Befaring av eiendommen ble foretatt den 13.11.2009. Denne ble gjennomført sammen med Solveig Bakken fra vitenskapsmuseet.

2 GRUNNLAGSMATERIALE

Som grunnlag for vurderingen ble følgende materiell fremlagt / innhentet:

- Plantegninger av hovedhus (ikke målsatte)
- Skjøte og gavebrev
- Utskrift fra grunnbok
- Byggemelding
- Muntlige opplysninger gitt ved befaring

3 FORUTSETNINGER

Vurderingen er basert på de opplysninger som er fremlagt jfr. pkt. 2 ovenfor, opplysninger om eiendommen fra eier samt egen besiktigelse.

Hjemmelsforhold og servitutter:

Eiendommens grunnboksutskrift viser at den som tar over eiendommen pålegges driftsansvar for eiendommen.

4.1 Beliggenhet

Svinviks arboret ligger i Surnadal kommune, på nordsiden av Todals fjorden. Fra Surnadal sentrum er det ca 17 km. Området ligger i et jordbruksområde.

4.2 Tomt

Eiendom er på ca 85 Dekar totalt. Eiendommen er fordelt på ca.

10 dekar arboret.

15 dekar blandet blant annet beitemark og bygningsmasse.

60 dekar skogsområde

4.3 Bygninger

Hovedbygning er oppført i 2 etasjer samt kjeller og loft. Byggeår er ca. 1950 og er innredet / ombygd til serviceformål. Det opplyses i notater at bygget er ca 70m² pr plan.

Kjelleren benyttes til oppbevaring av redskaper som benyttes i forbindelse med hagedriften. Kjelleren har mur i gulv og vegger og er i hovedsak slik den var ved byggeåret. 1.etg er inndelt med et kombinert kjøkken hvor det er etablert luke ut mot gården for salg av billetter og kaffesalg. Det opplyses at kjøkkenet i dag ikke tilfredstiller kravene til vanlig matservering. Dette opplyses til å skyldes forhold som utilstrekkelig ventilasjon. Resterende delen er innredet med bord og stoler som kan benyttes til møter og servering av kaffe og vafler til besøkende. Videre finnes vaskerom, bad og et toalett i etasjen. 2.etg inneholder flere mindre rom som i dag benyttes til oppbevaring og møterom. Loftet er et stort åpent rom som i dag benyttes til kontor og lagring.

I kjeller er det utgang til et drivhus som i dag benyttes til planteformål. Drivhuset blir oppvarmet ved bruk av vann ført i røropplegg som er anlagt under taket. Det opplyses at drivhuset ble anlagt i tilknytning til boligen i 1979.

Fjøs og låvebygning er oppført i 1947. Disse bygningene benyttes i dag som hovedsak til oppbevaring av maskinelt utstyr. På høyloftet var det etablert bord og benker som ble benyttet ved forskjellige anledninger som for eksempel ved juletider.

Ved inngang til arboret er det etablert to mindre bygg, et sanitærbygg og det andre benyttes til billett og plantesalg.

Detaljert byggteknisk beskrivelse er ikke utarbeidet da dette ikke er en del av oppdraget.

Generelt kan det allikevel sies at bygningene bærer preg av aldring og slitasje slik at det må påregnes oppgraderinger i nære fremtid.

5 REGULERINGSFORHOLD

Det er ukjent om det finnes en reguleringsplan for område. Dette er ikke innhentet eller ytterligere undersøkt.

Med eiendommen pålegges det et ansvar om drift og vedlikehold som er regulert i legatet. Dette er ikke vedlagt, men det opplyses at arboret må vedlikeholdes og driftes for fremtiden.

6 VERDIVURDERING

6.1 Generelt

Det opplyses at det i dag brukes omkring 1000 arbeidstimer i året kun til vedlikehold av arboret. I tillegg kommer ekstra kostnader ved for eksempel fjerning av nedfallstrær. Årskostnader ved selve driften av arboret er kroner 500 000.- I tillegg kommer kostnader på driften slik som den benyttes i dag på kr. 500 000.- (til drift av bygg og til funksjonærer.) Det ble opplyst at gjennomsnittskostnader i de ti siste årene har vært på en million.

Billettsalg og kaffe som i hovedsak forgår i sesongen mai til august innbringer ca 300 000.-

Byggingsmassen har ikke blitt vesentlig vedlikeholdt under nåværende eiertid. For å opprettehold normal god standard må ekstraordinært vedlikehold med utskiftninger av bygningsdeler påregnes, noen i nærmere fremtid.

For bedre inntjening må andre bruks og driftsmuligheter vurderes.

6.2 VERDIBEREGNING

Undertegnede har hensyntatt dagens drift og fremtidlige kostnader med bakgrunn i pålagt ansvar etter legatet`s betingelser. Videre har undertegnede tatt hensyn til fremtidlige kostnader som må forventes med tanke på bygningenes slitasjegrad.

Dette gir en negativ markedsverdi da det med stor sannsynlighet vil bli større kostnader enn inntekter.

7 KONKLUSJON

På grunn av gårdens spesielle utforming må arbeider / vedlikehold av planter og busker utføres ved håndmakt. Dette er nødvendigvis meget kostnadskrevenende for eiere, drivere. Videre finnes det et skogsområde som ligger i et meget bratt og ulent terreng. På bakgrunn av dette anses mulighet derfor lønnsom drift for liten.

Interessen for kjøp av denne type eierskap på det private marked anses som usannsynlig. Eierskap krever eiere med spesielle interesse og med nødvendig midler for fremtidig drift.

Etter å ha foretatt en totalvurdering med hensyntagen overnevnte eiendom, bygningens beskaffenhet, beliggenhet, størrelse, er eiendommens verdi etter beste overbevisning og skjønn antatt til å være negativ: **Kr. 0,-**

Geir Sørum
Takst-Forum Trøndelag



Rapportansvarlig : Geir Sørum 4000 44 53

Autorisert **Taksting. NITO**

Epost: geir.sorum@takst-forum.no

Trondheim, den **18. november 2009**