

Salgsoplæg

Møgelkjarvej 8, 8800 Viborg

Sagsnr. **17060000209**



Ejendomstype: Svineejendom
Hektar: 7,30 hektar

Zonestatus:
Kommune: Viborg Kommune

Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **17060000209**

Dato: 18.10.2021

1. Indledning	3
2. Besigtigelse	3
3. Tema / formål	3
4. Værdiansættelse	4
5. Fakta	5
6. Beskrivelse af ejendommen	5
7. Driftsbygninger	6
8. Siloer	7
9. Gylletanke	7
10. Staldinventar	7
11. Betalingsrettigheder	7
12. Stuehus	8
13. Forudsætninger	8
14. Bilag	9
15. Habilitet / underskrift	10

1. Indledning

Rekvirent

Viborg Kommune Stabs- og Byrådssekretariatet

Mægler

LandboGruppen Midtøst
Cvr.nr. 31884373
Asmildklostervej 13
8800 Viborg

Ejendommen

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

Ejer

Navn:	Kim Brauner Sejersen Brauner Sejersen	Christina Louise Friis Sejersen Friis Sejersen
Adresse:		
Tlf. privat/arb./mobil:	+45 00000000	+45 00000000
E-mail:		

2. Besigtigelse

Ejendommen er besigtiget d. 01-10-2021

Tilstede ved besigtigelsen var

Ejeren Kim Brauner Sejersen Brauner og fra Landbogruppern Midtøst Finn Pedersen og Alex Holst Christensen

3. Tema / formål

Forudsætninger:

Ejendommen overtages 1.4.2022 hvor stalde og gyllebeholdere er tømt for husdyrgødning. Herud over foretages ingen yderligere oprydning.

Køber overtager lejemål på bolig.

At dele af området indtil 2016 var udlagt som fremtidig boligområde

At Viborg kommune oplyser, at de mener der kan etableres byggegrunde til boligbyggeri på 1,2 ha. hvilket er de 1,2 ha. som i dag omfatter landbrugsbygninger og bolig.

At område VIBSV.A1.05 i kommuneplanen som bl.a. omfatter af 2,9 ha. af den vurderede ejendom ikke giver baggrund for boligbyggeri (i kommuneplanen står anført "Boliger, kun i tilknytning til områdets hovedanvendelse")

Ved værdiansættelse af produktionsanlægget forudsættes at sælger stiller den nødvendige jord til rådighed for afhændelse af gylle.

At der er tilladelse til 175 DE slagtesvin som kommer fra "anmeldelse af dyreskifte" fra 2016. 175 DE svarende til 6.290 sl.svin (32 til 112 kg.). Dyrene skal være opstaldet i "den nyeste stald" der også har kapacitet til produktionen. Tilladelsen er ikke tidsbestemt)

4. Værdiansættelse

På grund af de således foreliggende oplysninger, forudsætninger og beregninger, anslås ejendommens kontantpris i henhold til temaet at andrage:

Kontantpris

kr. 7.500.000

Vurdering pga. landbrugsmæssigværdi

4,7 ha landbrugsjord a. 140.000 = 658.000
 1,3 ha skel, så m.m a. 50.000 = 65.000
 Produktionsanlæg - 35.000*0,4* 1600 =2.240.000
 Restværdi gyllebeholdere 250.000
 Maskinhus 150.000
 Bolig 2.000.000
I alt 5.363.000

Bemærkning *

Nypris for en stiplads incl. gyllebeholdere anslået 35.000 kr.
 Restværdi i % - 40 %
 Værdi af gyllebeholdere efter endt svineproduktion – 250.000.

Vurdering ud fra udstykningsværdi:

6 ha jord til klimasikring m.m. a 200.000 = 1.200.000
 1,2 ha byggejord a . 2.000.000 = 2.400.000
 Bolig til fortsat brug 2.000.000
 Nedrivning af driftsbygninger - 600.000
 Opkøb af varig produktionsret 2.500.000
I alt 7.500.000

Da der kan stilles spørgsmål om hvor meget der kan anvendes til fremtidig boligbyggeri.
 Vurderes der, at der skal ansættes en 15 årig "option" .
 Såfremt der er i optionsperioden udlægges mere end 1,2 ha til boligbyggeri (her under jorden i område VIBSV.A1.05), betales den nuværende ejer 1.800.000 kr. ha (pristalsreguleret) pr. ha der udlægges.

5. Fakta

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
560FH - Viborg Markjorder	7,3000 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge anslået efter oplysninger fra rekvirent	7,3000 ha	0 m²

Vejarealet er ikke opmålt, men der er vej som er vejadgang for andre.

6. Beskrivelse af ejendommen

Den vurderede ejendom er en del af en større landbrugsejendom. Den vurderede del udgør ca. 7,3 ha med incl. ejendommens bygninger. Bygningsparcellen er beliggende op at nyudstykket bolig område.

Af de vurderede arealer på 7,3 ha, er 4,7 ha i omdrift. Bygningsparcellen gyllebeholde udgør ca. 1,2 ha, medens resten er vej (en del og som adgang for andre), skel lidt beplantning, en lille sø og område omkring gyllebeholder. Jorden er grov lerblandet sandjord - JB 3.

Ejendommens bygningsparcel, består af en bolig som er udlejet, et maskinhus, en gastæt kornsilo og staldbygninger med 3 gyllebeholdere.

Boligen er på ca. 200 m² og opført af 2 gange som en vinkelbygning. I forbindelse med evt. udstykning af boligområde- vil boligen fint kunne udstykkes sammen med 2.500 til 3.000 m².

Ejendommens maskinhus er opført i stålbur og anvendelig til lidt lager eller andet.

Ejendommens gastætte kornsilo er ikke i brug, men anses som anvendelig.

Staldbygningerne er et samlet kompleks. Der fodres med vådfoder og med indkøbt foder. Ejendommens maleblande anlæg har ikke været anvendt de seneste 5 år og anses for ikke at have værdi. En del af af driftsbygninger er ikke i brug og stå i en dårlig forfatning, indrettet med bl.a. farestalde. Ejendommen har en staldbygning på knap 1.600 m² opført i 1997, denne bygning anvendes til ca. 1.600 sl.svin. Stierne er indrettet i de tidligere drægtighedsstalde og klimastalde, med anvendelse af den oprindelige bunden og dele af det oprindelige inventar. Anlægget er anvendelig og brugbart, men ikke optimalt som et nyt produktionsanlæg.

Til staldanlægget er der 3 gyllebeholdere, som iflg. ejeren er kontrolleret i 2016. den største en bygget syd for staldanlægget og der er lyst en servitut ang. opførsel af denne.

Ejendommen har ret til at producere 6.290 sl. svin - Tilladelsen er af ældre dato og er i 2016 ændret til sl. svin i stedet for søer. Tilladelsen skal i modsætning til ny godkendelser ikke fornyes.

Samlet set forventes, det at der kan producere i staldanlægget i en del år (selvfølgelig med renovering)

7. Driftsbygninger

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ ombygget	Forsikringsdækning
3	Tiloversbleven landbrugs	1105 m ²	1965 / 1972	Ikke undersøgt
4	Lade til foder, afgrøder mv.	348 m ²	1972 /	Ikke undersøgt

5	Tiloversbleven landbrugs	397 m ²	1980 / 2011	Ikke undersøgt
6	Maskinhus, garage mv.	304 m ²	1985 /	Ikke undersøgt
7	Stald til svin	1590 m ²	1997 /	Ikke undersøgt

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 04-10-2021

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

8. Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Gastæt silo	489 m ³	Ikke i brug

9. Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Note
	2.900	01-01-2016	10 år	
	604	01-01-2016	10 år	
	190	01-01-2016	10 år	

10. Staldinventar

Alt staldinventar incl. fodringsanlæg og ventilation.

11. Betalingsrettigheder

I vurderingen er medregnet 4,7 rettigheder, svarende til det ansøgte areal

12. Stuehus

Boligareal: 273 m²
Kælder: 0 m²
Opført år: 1914
Ombygget år: 1976

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 04-10-2021

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

13. Forudsætninger

Ved bedømmelse af ejendommens værdi er forudsat, at der ikke påhviler ejendommen byrder eller restriktioner, der vil have væsentlig betydning herfor.

Der er ikke rekvireret ejendomsdatarapport, hvorfor der tages forbehold for, at dette eventuelt indeholder oplysninger, der kan medføre ændret prisopfattelse. Der er ikke indhentet kommunale oplysninger om ejendommens miljømæssige forhold.

Endvidere forudsættes:

- at ejendommen overtages/overtages ikke med de nævnte lejekontrakter - se under lejemål/forpagtninger i rapporten.
- at der ikke findes råstofudnyttelse.
- at der kan være forekomster af flyvehavre på ejendommen.
- at ejendommens bygninger og installationer er lovlig opført, indrettet og benyttet, samt at der i øvrigt ikke er skjulte fejl og mangler ved ejendommen.
- at ejendommens inventar og øvrige løsøre er gældfrit og ubehæftet i enhver henseende,
- at køber modtager BBR-ejermeddelelse vedrørende bygningerne, men køber accepterer, at bygningernes størrelse er som beset og at køber erklærer sig bekendt med, at de i meddelelsen anførte arealer/mærker ikke nødvendigvis stemmer 100 % overens med de faktiske mål.

- at besvarelse er sket ud fra de på vurderingsdagen gældende rente-, kurs og konjunkturforskel.
- at sælger betaler omkostninger til ejendomsmægler og endelig tinglyst adkomst herunder stempel- og tinglysningsafgift.
- at køber afholder samtlige omkostninger ved evt. omprioritering af de i ejendommen værende prioriteter samt evt. ny belåning.
- at der ejeren bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, hverken af teknisk, økonomisk eller anden art.
- at der ikke er taget hensyn til, om der evt. er restancer/udlæg/gebyr/morarente/høstpantebreve m.v. på ejendommen.
- at såfremt der påhviler ejendommen momsreguleringsforpligtelser for investeringsgoder, overtages disse af køber.
- at der ikke forefindes affaldsdepoter herunder nedgravet murbrokker eller andet.

14. Bilag

Registrering af skift i dyretyper.
Kort tilsendt fra Viborg Kommune
Kommuneplan
Kortviser.dk til opmåling og naturbeskyttelsesområder
BBR-ejermeddelelse af d. 4.10.2021
Tingbog 2021-09-30.pdf af d. 4.10.2021

15. Habilitet / underskrift

Habilitet

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra LandboGruppen Midtøst benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Nærværende rapport er udleveret til:
Viborg kommune

18, okt. 2021

Alex Holst Christensen
Ejendomsmægler (MDE)



13 år er gået siden opstarten af LandboGruppen og succesen vokser og vokser!

LandboGruppen MidtØst har nu eksisteret i 12 år, og har netop i 2020 opkøbt endnu en afdeling på Fyn. Vi er en del af den landsdækkende ejendomsmæglerkæde, LandboGruppen.

Vi sælger mange ejendomme i alle størrelser og inden for alle produktionsgrene - også de helt

små - i LandboGruppen MidtØst & Fyn! Vores medarbejdere har tilsammen mange års erfaring,

en bred viden og ikke mindst et stort lokal kendskab. Vores kædesamarbejde giver dig som sælger flere fordele bl.a. markedsføring på de største platforme for landbrugsejendomme, adgang

til et stort og opdateret køberkartotek, samt adgang til et stort og solidt netværk., når vi skal finde en køber til netop din ejendom.

Velkommen til LandboGruppen MidtØst ApS