

## VURDERINGSRAPPORT

Landbrugsjord

Søndersøvej 94A  
8800 Viborg



Landbrugsareal ved Viborg.



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



Markareal

### **Landbrugsjord ved Viborg.**

Det vurderede areal udgør dels en samlet mark på ca. 15,5 hektar, der aktuelt dyrkes med vinter rug. Arealet er beliggende mellem Arnbjerg og Brunshåb. Og dels et engareal, der er meget vandlidende ved Nørreåen. Dette eng areal er helt uden landbrugsmæssig betydning - men med en dejlig natur.





Markareal



Markareal



Engareal ved Nørreåen bag denne mark.



Engareal ved Nørreåen bag denne mark.

# VURDERINGSFORRETNING

## Ejendommen

Del af Søndersøvej 94A, 8800 Viborg

## Ejerforhold

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| Birthe Østergaard Andersen<br>Søndersøvej 94A, 8800 Viborg | Ejerandel 50%% |
|------------------------------------------------------------|----------------|

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Frode Andersen<br>Søndersøvej 94A, 8800 Viborg | Ejerandel 50%% |
|------------------------------------------------|----------------|

## Rekvirent

Viborg Kommune  
Jurist Torben Nørgaard  
Att.: Torben Nørgaard  
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg  
Tlf.: 87878023  
Mail: tno@viborg.dk

## Formål

At fastsætte en salgspris til brug for rekvirentens dispositioner.

## Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 23.06.2018

Tilstede ved besigtigelsen var Ib Bjerregaard

## Vurderingsrapport tilsendt

Vurderingsrapporten er udfærdiget i 1 eksemplarer, der er tilsendt Rekvirenten. Derudover beholder ejendomsmægler et eksemplar af vurderingsrapporten.

## Vurderingsmægler

Agriteam Viborg/Aars ApS  
Ejendomsmæglerfirmaet Ib Bjerregaard  
Ejendomsmægler og agronom Ib Bjerregaard  
Messevej 1, 9600 Aars  
Tlf.: 98621396  
Mail: ib@agriteam.dk

# TEMA / FORUDSÆTNING

## Tema for vurderingen

Der er opsat følgende temaer:

Ejendommens prisfastsættelse i fri handel ogandel på kontantbasis, som landbrugsjord til landbrugsmæssigt benyttelse.

## Metodebeskrivelse

Under hensyntagen til de p.t. herskende markedsforhold, og med en salgsperiode på 6 mdr.  
Overtagelse som arealerne forefindes.

## Forudsætninger

- at arealet er vurderet ud fra, at den fortsat skal anvendes til samme formål som hidtil,
- at jorden ved salg overdrages som den er og forefindes på stub efter høst.
- at besvarelsen er sket ud fra de netop nu gældende kurs- og konjunktur forhold,
- at der i vurderingen ikke er taget hensyn til sælgers skattemæssige forhold, og at handelsomkostningerne deles ifølge sædvane,
- at der ikke fremkommer værdiforringende oplysninger fra kommunen ved indhentning af ejendomsdatarapport.

Værdiansættelsen er sket på basis af det nugældende renteniveau og ud fra de aktuelle handelsvilkår i juli måned 2018 - med en salgsperiode på 6 mdr.

# VURDERING

## Vurderingsansættelse

### Vurderingssum i niveauet

Kontantpris 2.125.000

## Konklusion

Landbrugsareal uden bygninger til landbrugsmæssig brug er der altid købere til. Særligt det samlede landbrugsareal i een mark vil være interessant for nuværende landmænd i området øst for Viborg by. Engarealet ved Nørreåen er uden landbrugsmæssig værdi og har kun naturværdi. Her kunne med fordel spørges en af ejerne af naboengarealerne, da disse evt. også vil kunne se en jagtmæssig værdi, hvilket henset til arealets størrelse er begrænset som selvstændigt areal under 5 hektar.

For markjorden eller samlet vil jeg anbefale et udbud med vurderingen som vejledende pris.

Vurderingen er ud fra landbrugsmæssig brug. Hvis de anførte arealer inddrages til byudvikling som perspektivområde eller udlægges til boligarealer, vil værdien være højere.

# FAKTA

## Ejendommen

| Matrikel nr.                                              |                           | Areal      | heraf vej            |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|------------|----------------------|
| 1i                                                        | Del af - Dalsgård, Asmild | 15,6000 ha | 2.725 m <sup>2</sup> |
| 31                                                        | Ll. Asmild, Asmild        | 2,4694 ha  | 15 m <sup>2</sup>    |
| 32                                                        | Ll. Asmild, Asmild        | 2,5189 ha  | 0 m <sup>2</sup>     |
| Areal i alt ifølge Tingbogsattest og oplyst af rekvirent. |                           | 20,5883 ha | 2.740 m <sup>2</sup> |

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Kommune                          | Viborg             |
| Region                           | Region Midtjylland |
| Offentlig ejendomsværdi pr. 2017 | 5.850.000          |
| Heraf grundværdi                 | 1.217.300          |
| Stuehusets ejendomsværdi         | 2.532.200          |
| Heraf grundværdi                 | 8.300              |

### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Denne ejendom er beregnet ud fra 2002-vurdering.

Det bemærkes at ovenstående offentlige vurdering er for den samlede ejendom inkl. bygninger m.v. Ejendomsskatter vil derfor for den vurderede del være forskellig fra de samlede ejendomsskatter for ejendommen.

## Arealfordeling

|                                                              | Areal      |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Ejendommens samlede areal udgør                              | 20,5883 ha |
| <b>Fordeling</b>                                             |            |
| Type                                                         | Areal      |
| Omdriftsareal                                                | 15,6000 ha |
| Engareal uden dyrkningsmæssig værdi - men natur ved Nørreåen | 4,7143 ha  |

Jorden er primært grov sandet jord. Engarealerne er Humus jord.

## Offentlige forhold / planer

### Miljøforhold

### Offentlige forhold og planer

### Servitutter

Køber er forpligtet til at respektere de af ejendommens servitutter, der vedrører den vurderede del af den samlede ejendom.

08.08.1923 Dokument om færdselsret mv., vedr. 32  
03.05.1944 Dokument om master mv., resp. lån i off. midler  
23.07.1964 Dokument om adgangsbe grænsning mv., vedr. 32  
29.07.1981 Dokument om vindmøller mv., TML vedr. evt. 1i, 1au  
25.03.1982 Dokument om kabelanlæg mv.  
09.05.1985 Dokument om vindmøller mv., TML vedr. evt. 1i, 1au  
06.02.1986 Dokument om kabelanlæg mv., TML vedr. evt. 1i, 1au  
09.12.1997 Kabelanlæg mv., ang. resp. se akt, TML vedr. evt. 1i, 1au

### Vandforsyning

Arealets vandforsyning: ingen

## Rettigheder og forpligtelser

### Vandløb

Engarealet grænser op til beskyttet vandløb.

### Oplysninger fra Arealdata.

Ligger i område med drikkevandsinteresser.

Engareal i okkerklasse 3.

Ligger i nitratklasse 2 med 51-75% kvælstofreduktionspotentiale.

Ligger i fosforoverbelastet Natura 2000 område.

Ovennævnte må ikke opfattes som fyldestgørende - men direkte fundne oplysninger registreret på Arealinfo. En køber opfordres til hos egen rådgiver at søge alle relevante oplysninger omkring driften af de anførte arealer.

### Jagt

Jagten er fri for køber.

### Om Flyvehavre og Bjørneklo

Der garanteres ikke for, at der ikke findes Flyvehavre og Bjørneklo på ejendommen.



# DRIFT

## Betalingsrettigheder

| <i>Antal</i> | <i>Type</i>               | <i>Støtte pr.<br/>enhed</i> | <i>Pålydende<br/>værdi</i> | <i>Salgspris<br/>pr. enhed</i> | <i>Handels-<br/>værdi</i> |
|--------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 15,60        | Alm. betalingsrettigheder | 1.275                       | 19.890                     | 500                            |                           |
| 15,60        | Uspecificeret værdi, kr.  |                             |                            |                                | 10.000                    |

### Øvrige bemærkninger:

Der er medtaget alm. betalingsrettigheder svarende til det ansøgte areal oplyst af rekvirent eller opmålt efter kort.

# BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

## Bilag

### Modtagne bilag / indhentede oplysninger

Indhentede oplysninger:

Tingbogsoplysninger.

Oplysninger fra Arealdata.dk

Modtagne oplysninger:

Oplysning om areal jfr. tilsendt skitse.

Oplysning om eng areal i forhold til støtte.

## 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.

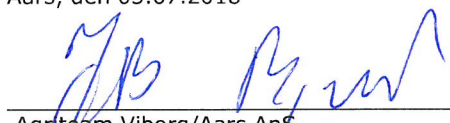
## Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra Agriteam Viborg/Aars ApS

Ejendomsmæglerfirmaet Ib Bjerregaard benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

## Underskrift

Aars, den 05.07.2018



Agriteam Viborg/Aars ApS  
Ejendomsmæglerfirmaet Ib Bjerregaard  
Ejendomsmægler og agronom Ib Bjerregaard  
Messevej 1, 9600 Aars

## KONTAKTINFORMATION OG ÅBNINGSTIDER

# VI SÆLGER LAND OG BY



IB BJERREGAARD

POUL SKALBORG

BETTINA SÆDERUP

CAMILLA MADSEN

JONNA H. THOMSEN

Vi dækker hele Jylland med et stort lokalkendskab og et stærkt samarbejde på tværs af afdelinger. Agriteams mæglerforretninger er placeret over hele Jylland, hvilket gør os i stand til at dække bredt og samarbejde på tværs af geografiske områder og faglige specialer.

### EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Viborg/Aars ApS  
Messevej 1  
9600 Aars

Telefon: 98 62 13 96  
E-mail: aars@agriteam.dk  
Hjemmeside: [www.agriteam.dk/aars](http://www.agriteam.dk/aars)

### Åbningstider

|         |              |
|---------|--------------|
| Mandag  | 9.00 - 17.00 |
| Tirsdag | 9.00 - 17.00 |
| Onsdag  | 9.00 - 17.00 |
| Torsdag | 9.00 - 17.00 |
| Fredag  | 9.00 - 16.00 |
| Lørdag  | Efter aftale |
| Søndag  | Efter aftale |

### Kontakt

Ib Bjerregaard  
Ejendomsmægler og agronom

Mobil: 51843196  
E-mail: [ib@agriteam.dk](mailto:ib@agriteam.dk)

