

VURDERINGSRAPPORT

Landbrugsjord

Ved Vindelsbækvej 30
8840 Rødkærsbro

Knap 5 hektar landbrugsjord ved Rødkærsbro



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Marken

Knap 5 hektar landbrugsjord ved Rødkærsbro

Lige syd for byen Rødkærsbro ligger dette areal i et stykke, hvor næsten hele det matrikulære areal er dyrkbart. Et læhegn går gennem arealet - men det ville kunne fjernes og derved gøre driften endnu mere rationel. Tilkørselsforholdene er gode. Der er indkørsel fra omfartsvejen. Modsat side af vejen findes erhvervsområde og landbrugsareal og langs arealet er der boligbebyggelser.



Arealet - bygninger indgår ikke.

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Matr. Nr. 8r Elsborg By, Elsborg
8840 Rødkærsbro

Ejerforhold

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Rekvirent

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

Formål

At fastsætte en pris til brug for ejers dispositioner.

Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 15.04.2020

Tilstede ved besigtigelsen var Ib Bjerregaard

Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt Torben Dueholm Nørgaard

Vurderingsmægler

Agriteam Viborg/Aars ApS
Ejendomsmæglerfirmaet Ib Bjerregaard
Ejendomsmægler og agronom
Ib Bjerregaard
Messevej 1, 9600 Aars
Tlf.: 51843196
Mail: ib@agriteam.dk

TEMA / FORUDSÆTNING

Tema for vurderingen

Der er opsat følgende tema:

Ejendommens prisfastsættelse i fri handel ogandel på kontantbasis, som samlet matrikel til brug for alm. landbrugsformål.

Metodebeskrivelse

Under hensyntagen til de p.t. herskende markedsforhold, og med en salgsperiode på 6 mdr. Overtagelse som arealet forefindes efter høsten 2020.

Forudsætninger

- at ejendommen er vurderet ud fra, at den fortsat skal anvendes til samme formål som hidtil,
- at ejendommen er ledig og til disposition for en erhverver jf. det i vurderingen nævnte,
- at ejendommen ved salg overdrages som den er og forefindes,
- at besvarelsen er sket ud fra de netop nu gældende kurs- og konjunktur forhold,

- at der ikke fremkommer værdiforringende oplysninger fra kommunen ved indhentning af kommunale oplysninger ELLER SERVITUTTER.

Værdiansættelsen er sket på basis af det nugældende renteniveau og ud fra de aktuelle handelsvilkår i april måned 2020 - med en salgsperiode på 6 mdr.

VURDERING

Vurderingsansættelse

Vurderingssum

Ejendommens værdi fastsættes til:

Kontantpris i niveauet 650.000

Konklusion

Et areal i et stykke, hvor det er et rimelig rationelt stykke at drive landbrugsmæssigt med lette adgangsforhold. Derfor må også forventes, at der kunne være flere købere - også selv om det ikke er et stort areal. da der heller ikke er dyrkningsmæssige restriktioner efter Danmarks Miljøportal. Landbrugsjord i området ligger i niveauet 130 -150.000,00 kr. pr. hektar, Vurderingen for dette areal 140.000,00 kr. pr. ha. inkl. betalingsrettighed.

Corona situationen har vi ikke mærket i relation til landbrugshandler - men da det er en ny situation - kan der være en forsinkelse og vurderingen er derfor med et lille forbehold - men lavet ud fra prissituationen før den nuværende sundhedskrise.

FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
8r Elsborg By, Elsborg	4,8698 ha	215 m ²
Areal i alt ifølge Tingbog	4,8698 ha	215 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Offentlig ejendomsværdi pr. 2019	7.050.000
Heraf grundværdi	4.460.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ovenstående vurdering er ud fra den oprindelige ejendom inden udstykning. Efter endt udstykning vil SKAT foretage ny vurdering.

Ovennævnte vurdering er for hele den samlede ejendom, hvor matriklen her er en del af.

Arealfordeling

	Areal
Ejendommens samlede areal udgør	4,8698 ha

Fordeling

Type	Areal
Landbrugsjord	4,7000 ha
Læhegn.	0,1483 ha

Der er ikke tilgængelig markplan - men ud fra kort og besigtigelse er næsten hele arealet dyrkbark landbrugsareal.

Offentlige forhold / planer

Offentlige forhold og planer

Arealet grænser op til lokalplanlagt boligområde - men dette areal er ikke lokalplanlagt.

Servitutter

Nedenstående servitutter er dem, der er tinglyst på den samlede ejendom. De er gennemset med overskrifter og det vurderes ikke at de servitutter, der måtte vedrøre denne specifikke matrikel vil påvirke landbrugsdriften og derfor heller ikke vurderingsprisen.

01.11.1877 Købekontrakt om et stykke jord, vedr. 11V
 15.12.1881 Dokument om fiskeret i Brandstrup Sø, vedr. 6B
 22.08.1907 Dokument om færdselsret mv., vedr. 14AD
 27.04.1911 Dokument om brug af stemmeværk- og vej, vedr. 11V
 16.09.1943 Dokument om tørveskærsret, vedr. 10FQ
 07.12.1961 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
 22.11.1962 Dokument om master mv., om resp. se akt
 30.11.1962 Dokument om højspænding mv., ikke til hinder for prioritering, vedr. 14D
 25.04.1963 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 6Y
 11.12.1963 Dokument om færdselsret mv.
 15.10.1981 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 10FQ
 18.01.1982 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 8Q
 29.01.1982 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 11V
 01.02.1982 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 11V
 23.01.1985 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
 24.06.1987 Dokument om naturgas/anlæg mv., vedr. 10FQ
 24.06.1988 Dokument om foreløbig ekspropriation, vedr. 8Q
 13.01.1992 Dokument om naturgas/anlæg mv., vedr. 8Q
 19.03.1996 Deklaration ang. spildevandsledninger mv., vedr. 8Q

04.03.2003 Lokalplan S100-1/F.120-1/B.107-4
18.10.2012 Deklaration om privat vandledning
06.01.2014 El ledninger og tekniske anlæg
08.10.2015 Gas ledninger og tekniske anlæg
02.10.2017 Servitut om biogasledning
21.12.2017 Deklaration om brandvej
05.11.2018 Servitut om bionaturgasledning
10.09.2019 El ledninger og tekniske anlæg

Vandforsyning

Der er ingen vandforsyning.

Ejendommens kontraktforhold

Kontraktforholdene er ikke oplyst - derfor forudsættes overtagelse efter høsten 2020, da det kunne konstateres, at arealet var i landbrugsmæssig drift.

Rettigheder og forpligtelser**Oplysninger fra Danmarks arealinformation.**

Arealet ligger i fosforoverbelastet Natura 200 område.
Arealet ligger i opland til meget sårbar Natura 2000 område.
Arealet ligger i område med Nitratklasse 2 med 75-100% kvælstofreduktionspotentiale.

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. enhed</i>	<i>Pålydende værdi</i>	<i>Salgspris pr. enhed</i>	<i>Handels- værdi</i>
4,70	Alm. betalingsrettigheder	1.310	6.157	500	
4,70	Uspecificeret værdi, kr.				2.500

Ved opfyldelse af de Grønne Krav tillægges der ca. 46% på betalingsrettighedernes grundbetaling.

Øvrige bemærkninger:

Der er ikke oplysninger omkring betalingsrettigheder - men det forudsættes, at der medfølger alm. rettigheder svarende til det areal, der kan søges enkeltbetaling til.

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

Bilag

Modtagne bilag / indhentede oplysninger

Indhentede oplysninger:
Tingbogsoplysninger.
Oplysninger fra Arealdata.dk

Habilitet

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

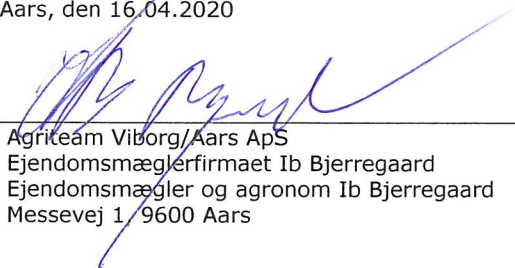
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

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 16.04.2020



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

KONTAKTINFORMATION

VI SÆLGER LAND OG BY



IB BJERREGAARD

POUL SKALBORG

BETTINA SÆDERUP

CAMILLA MADSEN

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: 98621396
E-mail: aars@agriteam.dk
Hjemmeside: 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
Direkte: 98621396
E-mail: ib@agriteam.dk

