Plus Mæglerne

# VURDERINGSRAPPORT

Erhvervsgrund

Brolandingen
8800 Viborg



**VURDERING AF GRUNDSTYKKE UDLAGT TIL UNGDOMSBOLIGER - CA. 952 KVM**

# INDHOLD


| | |
|---|---|
| | BESKRIVELSE |
| 3 | Beskrivelse |
| | VURDERINGSFORRETNING |
| 4 | Ejendommen |
| 4 | Ejerforhold |
| 4 | Rekvirent |
| 4 | Formål |
| 4 | Besigtigelse |
| 4 | Vurderingsrapport |
| 4 | Vurderingsmægler |
| | TEMA / FORUDSÆTNINGER |
| 5 | Forudsætninger |
| | VURDERING |
| 6 | Vurderingsansættelse |
| 6 | Vurderingssum |
| | FAKTA |
| 7 | Ejendommen |
| 7 | Offentlig vurdering |
| 7 | Offentlige forhold / planer |
| 7 | Miljøforhold |
| | ØKONOMI |
| 8 | Vurderingssum |
| | BILAG / HABILITET / COPYRIGHT |
| 9 | Bilag |
| 9 | Habilitet |
| 9 | Copyright |
| 9 | Underskrift |
| | KONTAKTINFORMATION |
| 10 | Kontaktinformation |

# BESKRIVELSE




Det vurderede grundstykke, under Lokalplan - forslag nr. 489, udgør ifølge rekvirenten ca. 952 m².

Det er lagt til grund for vurderingen, at grundstykket skal anvendes til opførelse af ungdomsboliger efter almenboligloven.

# VURDERINGSFORRETNING

## Ejendommen

Brolandingen, 8800 Viborg

## Ejerforhold

Viborg Kommune
Cvr.nr. 29189846
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

## Rekvirent

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Tlf.: 87878787

## Formål

Baggrund: I forbindelse med gennemførelsen af Lokalplan - forslag nr. 489 ønsker rekvirenten at få fastsat grund stykkets kontante markedsværdi.

Tema 1: Fastsættelse af grundstykkets kontante markedsværdi, hvor den fremtidige anvendelse skal være opførelse af ungdomsboliger.

"Markedsværdien er den vurderede sum, for hvilken en ejendom skal kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. Markedsleje kan forstås analogt hermed"

## Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 10.12.2018

Tilstede ved besigtigelsen var Christian Guldager, Plus Mæglerne, Viborg

## Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt rekvirenten som en pdf. fil.

## Vurderingsmægler

Plus Mæglerne ApS

Christian Guldager
Farvervej 1B, 1., 8800 Viborg
Tlf.: 40869715
Mail: cg@plus-maeglerne.dk

# TEMA / FORUDSÆTNING

## Forudsætninger

Det forudsættes, at:

- ejendommen ikke er behæftet med fejl og mangler,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,

# VURDERING

## Vurderingsansættelse

Ad Tema 1:

Vurderingssummen udgør kr. 1.600,00 excl. moms pr. kvm. byggeret, henset til grundens udfordringer med p-forhold og vejforhold.

Såfremt et salg vil være omfattet af loven om pålægning af moms på salgssummen, betales dette ud over vurderingssummen.

Ligeledes ud over salgssummen afholder køber alle handelsomkostninger samt alle tilslutningsafgifter.

# FAKTA

## Ejendommen

| | |
|---|---|
| **Anvendelse** | |
| Ejendomstype | Erhvervsgrund |
| Anvendelse, aktuel | Erhvervsgrund |
| Kommune | Viborg |
| Region | Region Midtjylland |
| Zonestatus | Byzone |

**Arealfordeling**
Grundareal 952 m² heraf vej 0 m²

## Offentlig vurdering

| *År 2017* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Ejendomsværdi | |

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Det vurderede areal er p.t. ikke selvstændigt vurderet.

## Offentlige forhold / planer

**Lokalplaner**
Grundstykket er omfattet af Lokalplan - forslag nr. 489.

**Lovlig benyttelse**
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Erhvervsgrund

**Byggesager – bebyggelsesprocent**
Bebyggelsesprocenten for lokalplansområdet udgør 175%.

## Miljøforhold

**Overfladeforurening**
Der er ikke udarbejdet miljøvurdering i forbindelse med Lokalplan - forslag nr. 489, da den ikke vurderes til at have indvirkning på miljøet.

# ØKONOMI

## Vurderingssum

*Beløb i kr.*

Kontantpris

Salget af grunden vil være omfattet af momspligt for så vidt angår 100%.

Den momspligtige købesum tillægges moms, der betales af en køber samtidig med den aftalte købesum.

Beregninger i denne salgsopstilling er uden hensyntagen til momspligt.

# BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

## Bilag

### Modtagne bilag / indhentede oplysninger

Vurderingen bygger på oplysninger modtaget fra rekvirenten samt oplysninger indhentet på Udviklings- og Forenklingsstyrelsens hjemmeside www.ois.dk, Viborg Kommune og Region Midtjylland

### Bilag til vurderingsrapporten

Følgende dokumenter er gennemgået:

Lokalplan - forslag nr. 489

## 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 Plus Mæglerne ApS benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

## Underskrift

Viborg, den 11.12.2018

Plus Mæglerne ApS
Christian Guldager
Farvervej 1B, 1., 8800 Viborg

# KONTAKTINFORMATION



**Plus Mæglerne** er et uafhængigt erhvervsmæglerfirma.

Vi er selvstændige og uafhængige af finansielle institutter.

Ingen kunder er ens og derfor arbejder vi ud fra individuelle og fleksible samarbejdsaftaler.

Vi er specialister indenfor: salg, udlejning, rådgivning og vurdering af alle typer af erhvervsejendomme og -lokaler.

Vi er specielt stærke i Midtjylland, men løser også opgaver i såvel København, Odense som Aalborg.

Vi er alsidige og har et stort netværk, stort lokalkendskab samt stort engagement.

Vi ved, at samarbejde skaber fælles succes for os samt ikke mindst for vores kunder.

**EJENDOMSMÆGLER**

Plus Mæglerne ApS
Farvervej 1B, 1.
8800 Viborg

Telefon: 70211213
E-mail: kontakt@plus-maeglerne.dk
Hjemmeside: www.plus-maeglerne.dk

**Kontakt**

Christian Guldager



Mobil: 40869715
Direkte: 40869715
E-mail: cg@plus-maeglerne.dk