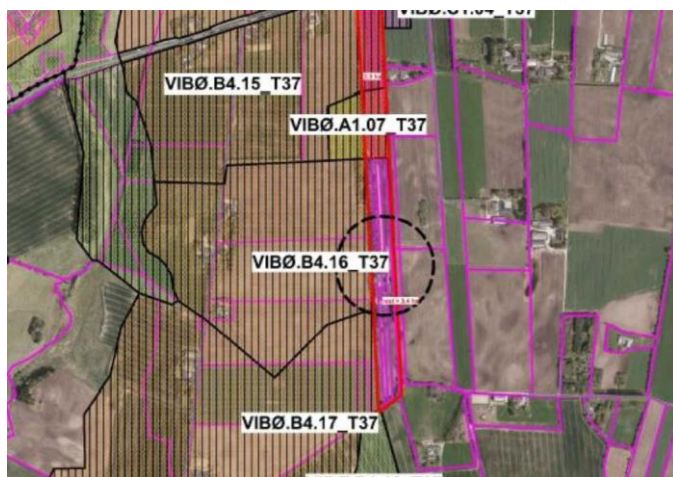


VURDERINGSRAPPORT

Randersvej 82
8800 Viborg



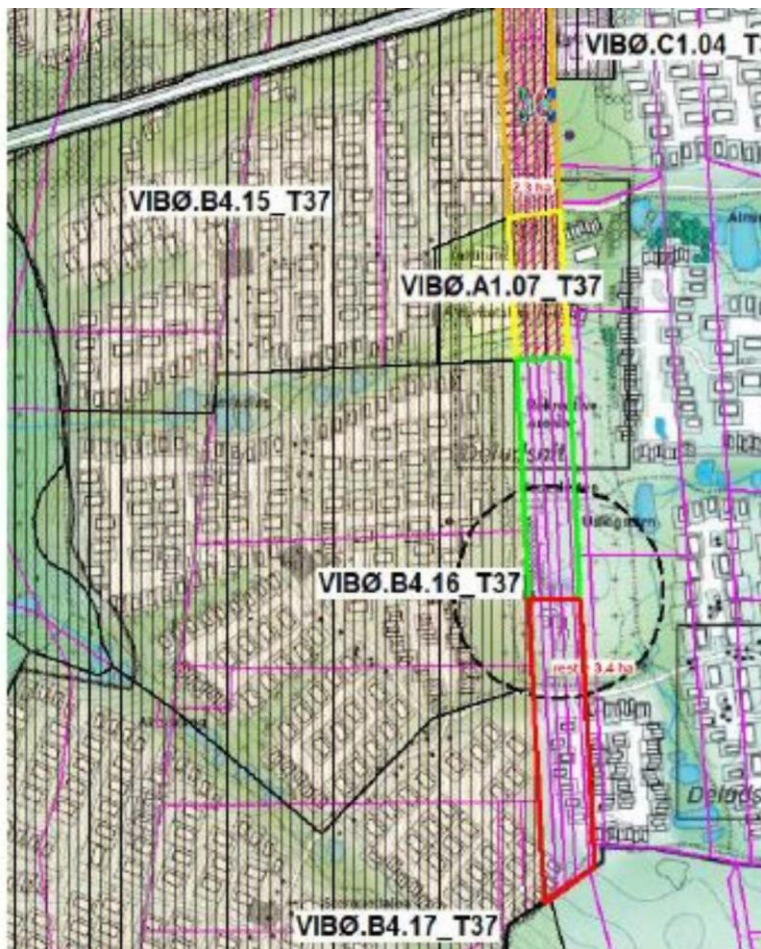
VURDERING AF GRUNDSTYKKE SAMT EJENDOM



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	VURDERINGSFORRETNING
4	Ejendommen
4	Ejerforhold
4	Rekvirent
4	Formål
4	Besigtigelse
4	Vurderingsrapport
4	Vurderingsmægler
Side	TEMA / FORUDSÆTNINGER
5	Forudsætninger
Side	VURDERING
6	Vurderingsansættelse
Side	FAKTA
7	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
9	Offentlige forhold / planer
9	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
9	Driftsudgifter
Side	BILAG / HABILITET / COPYRIGHT
10	Bilag
10	Habilitet
10	Copyright
10	Underskrift
Side	KORT
11	Kort
12	Kort
13	Kort
14	Kort
15	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Orange = 1,4 ha
(boliger)

Gul = 0,9 ha
(institution)

Grøn = 1,5 ha
(grønt)

Rød = 2,7 ha
(rest m/boligen)
- heraf 0,9 ha. andre steder end i Taphede.
matr. 20z Tapdrup By, Tapdrup: 8.310 m²
matr. 38L, Vejrumbro, Vejrum: 551 m²

I forbindelse med kommende lokalplan - kommuneplantillæg 37 - ønskes foretaget 2 vurderinger.

Vurderingerne omfatter matriklerne 13b, 13c, 14b, 14i, 15b, 15e, 16b, 16d, 17a samt 20z, Tapdrup By, Tapdrup og matrikel nummer 38I, Vejrumbro, Vejrum - Randersvej 82, 8800 Viborg.

Bemærk, at matriklerne 13c, 14i, 15e, 16d og 17a er beliggende i byzone, medens resten er beliggende i landzone.

Der udføres ingen nærmere beskrivelse, da rekvirenten er bekendt med arealet.

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Randersvej 82, 8800 Viborg

Ejerforhold

Lotte Bak Rasmussen
Jens Ole Rasmussen
Randersvej 82, 8800 Viborg

Ejerandel 50%50%

Rekvirent

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

Formål

Baggrund:

Rekvirenten ønsker at få foretaget to vurderinger i forbindelse med kommende lokalplan.

Tema 1:

Fastsættelse af kontant markedsværdi på grundstykke - størrelse 2,3 ha - omfattende nordlige del af matriklerne 13c, 14i, 15e, 16d, Tapdrup By, Tapdrup og en del af matrikel nr. 13b, 14b, 15b, 16b, og 17a, Tapdrup By, Tapdrup - arealet tænkes købt på ekspropriationslignende vilkår.

Tema 2:

Fastsættelse af kontant markedsværdi på restareal - størrelse ca. 4,1 ha - samt landbrugsejendom beliggende på arealet.

OBS: på dette restareal er der beliggende, et fortidsminde med en beskyttelseslinje på 100 m.

"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 14.06.2021

Tilstede ved besigtigelsen var Christian Guldager, Plus Mæglerne, Viborg

Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt rekvirenten som pdf.

Vurderingsmægler

Plus Mæglerne ApS

Christian Guldager
Skottenborg 12-14, 8800 Viborg
Tlf.: 40869715
Mail: cg@plus-maeglerne.dk

TEMA / FORUDSÆTNING

Forudsætninger

Det forudsættes, at:

- ejendommen i sin helhed er lovlig opført, indrettet og benyttet,
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
- ejendommen ikke er behæftet med fejl og mangler herunder at klimaskal (tag, vinduer, væg) er i orden,
- 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
- evt. momsreguleringsforpligtelse medfølger ejendommen uden særligt vederlag ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skat.

VURDERING

Vurderingsansættelse

Tema 1:

Vurderingssummen: Kr. 3.000.000.

Bemærk dog, at værdien i fri handel, med baggrund i en lokalplan er noget højere.

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.

Tema 2:

Vurderingssummen: Kr. 4.300.000.

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.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Randersvej 82, 8800 Viborg
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone

Matr. nr.	Areal	heraf vej
13 b Tapdrup By, Tapdrup	10.855 m ²	
13 c Tapdrup By, Tapdrup	579 m ²	
14 b Tapdrup By, Tapdrup	10.804 m ²	
14 i Tapdrup By, Tapdrup	587 m ²	
15 b Tapdrup By, Tapdrup	10.741 m ²	
15 e Tapdrup By, Tapdrup	556 m ²	
16 b Tapdrup By, Tapdrup	10.906 m ²	
16 d Tapdrup By, Tapdrup	493 m ²	
17 a Tapdrup By, Tapdrup	10.781 m ²	40 m ²
20 z Tapdrup By, Tapdrup	8.310 m ²	
38 l Vejrumbro, Vejrum	551 m ²	
Areal i alt ifølge Kommunale oplysninger	65.163 m ²	40 m ²

Arealfordeling

Grundareal	65.163 m ²	heraf vej 40 m ²
Bebygget areal		543 m ²
Erhvervsareal		308 m ²
Boligareal		235 m ²
Etageareal i alt		543 m ²

Fredning

Vedr.: Matrikel nr. 15B, Tapdrup By, Tapdrup

Servitut 2:

11.11.1939 - 909064-69

Høj, "Store Mandshøj", 6 - 7 m høj, 35-40 m i Tværm. Siderne afgravede rund om og staaende med stejle, mos S. indtil 4 m høje Brinker. Huller i Top. Gennemgravning forsøgt fra NV, hvor der er en bred Grøft.

Beskrivelse fra Kultur Ministeriet - Slots- og Kulturstyrelsen

"Store Mandshøj", 7 *35-40 m, siderne afgravede, med stejle, mod S indtil 4 m høje brinker. Huller i top. Gennemgravning forsøgt fra NV, hvor der er en bred grøft.

NMI: (Trods beskadigelserne et meget anseligt mindesmærke).

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 3 - Randersvej 82, 8800 Viborg

- opført / ombygget	1950
- bebygget areal	120 m ²
- etageareal	120 m ²
- antal etager	1

Enhed

Randersvej 82, 8800 Viborg	Etageareal	120 m ²
----------------------------	------------	--------------------

Lade-Hestestald-Fyrrum

Type
Erhvervsareal

Bygning nr. 4 - Randersvej 82, 8800 Viborg

- opført / ombygget	2007
- bebygget areal	90 m ²
- etageareal	90 m ²
- antal etager	1

Enhed

Randersvej 82, 8800 Viborg	Etageareal	90 m ²
----------------------------	------------	-------------------

Stald til kvæg, får m.v.

Type
Erhvervsareal
Bygning nr. 5 - Randersvej 82, 8800 Viborg

- opført / ombygget	2016
- bebygget areal	235 m ²
- etageareal	235 m ²
- antal etager	1

Enhed

Randersvej 82, 8800 Viborg	Etageareal	235 m ²
----------------------------	------------	--------------------

Stuehus til landbrugsejendom

Type
Boligareal
Bygning nr. 6 - Randersvej 82, 8800 Viborg

- opført / ombygget	2018
- bebygget areal	98 m ²
- etageareal	98 m ²
- antal etager	1

Enhed

Randersvej 82, 8800 Viborg	Etageareal	98 m ²
----------------------------	------------	-------------------

Garage

Type
Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurderingÅr 2019*Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	3.200.000
- heraf grundværdi	260.400
Ejerboligværdi	2.487.600

Tekniske installationer - løsøre**Installationer forsyninger**

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Udledningstilladelse: Udledningstilladelse til enkeltprivat renseanlæg

Matrikel 14B - Slanger til jordvarme - etablerings år 2016 - i drift

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Kommuneplaner:

VIBØ.B4.15_T37 - Viborg Øst blandede boliger
VIBØ.B4.16_T37 - Viborg Øst Blandede boliger
VIBØ.B4.17_T37 - Viborg Øst Blandede boliger
VIBØ.C1.04_T37 - Viborg Øst Bycenter og bydelscenter
VIBØ.A1.07_T37 - Viborg Øst Almen service
VIBØ.R1.11_T37 - Viborg Øst Grønne arealer
VIBØ.C1.04_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Taphede

Lokalplaner:

535 - Boligområde nord for Randersvej i Taphede, Viborg Øst

Tingbog og servitutter

Randersvej 82, 8800 Viborg:

Servitut 1:

01.04.1931-909063-69 - Dok om byggelinier m.v., Vedr. 13C, 14I, 15E, 16D, 17A

Servitut 2:

11.11.1939-909064-69 - Dok om fredning, vedr. 15B

Servitut 3:

03.01.1994-137-69 - Kabler m.v. Ikke til hinder for prioritering

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2021	1.831
I alt, anslået	1.831

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, tinglysningen.dk, Arealinfo, Kulturarv, Viborg Kommune og Region Midtjylland

Bilag til vurderingsrapporten

Følgende dokumenter er gennemgået:

Jordforureningsattester
BBR-meddelelser
Elektroniske tingbogsattester
Servitut
Lokalplan - 535 - Boligområde nord for Randersvej i Taphede, Viborg Øst

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 16.06.2021

Plus Mæglerne ApS
Christian Guldager
Skottenborg 12-14, 8800 Viborg

KORT

Kort

Randersvej 02 - matrikel

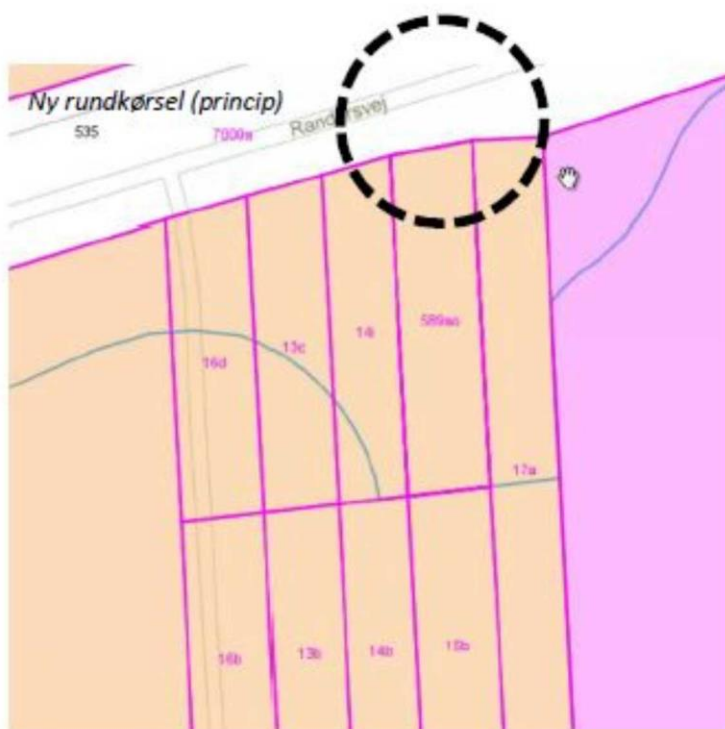


Orange = Ca. 1,4 hektar til boligformål/vejadgang

Gul = Ca. 0,9 hektar til institutionsformål

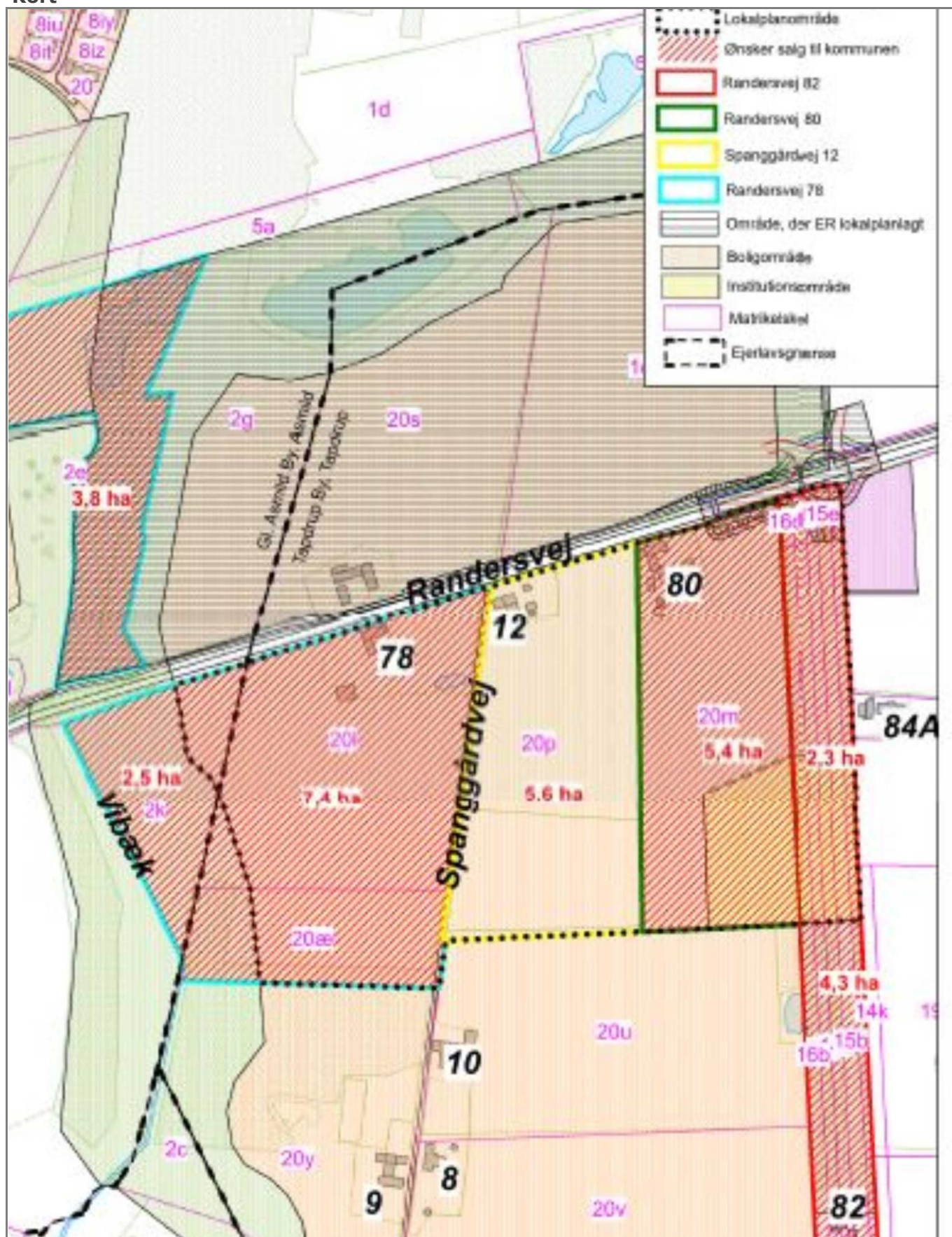
Arealet, som forventes at indgå i næste lokalplan syd for Randersvej stopper ca. hvor jeres skov starter og hvor vejen "slår et knæk".

Skovareal og smalt grønt område øst for forventes først at indgå i en senere lokalplan.



Detailudsnit af de mange små matrikler omkring areal til ny rundkørsel på Randersvej

Kort



Kort

Matr. 38L, Vejrbro, Vejrum – 551 m²
Ikke omfattet af kommuneplan eller lokalplan



Kort

Kort med beskyttelselinje ved fortidsminde.

Kort

Kort med fredet fortidsminde

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
Skottenborg 12-14
8800 Viborg

Telefon: 70 211 213
E-mail: kontakt@plus-maeglerne.dk
Hjemmeside: www.plus-maeglerne.dk

Åbningstider

Mandag	08.30-16.30
Tirsdag	08.30-16.30
Onsdag	08.30-16.30
Torsdag	08.30-16.30
Fredag	08.30-14.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Kontakt

Christian Guldager

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

