

VURDERINGSRAPPORT



Asmild Mark, Overlund, 8800 Viborg
Sag 88000789

GRUNDSTYKKE TIL OPFØRELSE AF TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE

INDLEDNING

MÆGLER:	Christian Guldager
EJENDOMMEN:	Asmild Mark, Overlund, 8800 Viborg
EJERFORHOLD:	Viborg Kommune Prinsens Alle 5 8800 Viborg
REKVIRENT:	Viborg Kommune Prinsens Alle 5 8800 Viborg
FORMÅL:	Baggrund: Rekvirenten ønsker at få fastsat grundstykkets kontante markedsværdi. Tema 1: At fastsætte grundstykkets kontante markedsværdi, med henblik på et evt. salg af grundstykket som det er og forefindes. "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 29.06.2016 Tilstede var: Christian Guldager, Plus Mæglerne, Viborg
VURDERINGSRAPPORT TILSENDT:	Vurderingsrapporten er udfærdiget i 1 eksemplarer, der er tilsendt rekvirenten Endvidere beror et eksemplar hos ejendomsmægler.

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,
- evt. momsreguleringsforpligtelse medfølger ejendommen uden særligt vederlag ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skat.

VURDERINGSANSÆTTELSE

VURDERINGSSUM:

Kontantpris ekskl. moms

kr. 9.576.000

Salget af ejendommen er omfattet af momspligt.

Købesummen vil være ekskl. moms.

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

Der er ikke taget hensyn til momspligt ved beregninger i forbindelse med udarbejdelse af denne vurdering.

KAPITALBEHOV:

Udbetaling	kr.	9.576.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	59.160
Anslået kapitalbehov ekskl. moms	kr.	9.635.160

Den anførte vurderingssum er beregnet ud fra at der på grundstykket må opføres op til 5.320 m² tæt-lav boligbebyggelse.

Ud over den anførte vurderingssum afholder køber alle byggemodningsomkostninger herunder tilslutningsafgifter til el, vand, kloak m.m.

EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

BELIGGENHED:

Adresse

Asmild Mark, Overlund
8800 Viborg

Matr.nr.

KOMMUNE:

Viborg

ANVENDELSE:

Ejendomstype
Anvendelse

Ubebygget grundstykke
Tæt-lav boligbebyggelse

AREALER:

Grundareal
Erhvervsareal u/afskrivning

13.300 m², heraf vej 0 m².
0 m²

OFFENTLIG VURDERING:

År 2015

Ejendommen er ikke under omvurdering.
Det vurderede areal er en nyudstykning og er p.t. ikke selvstændigt vurderet.

ENERGIMÆRKNING:

Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

GENEREL BESKRIVELSE

EJENDOMSBESKRIVELSE:

Det vurderede grundstykke udgør ifølge rekvirenten ca. 13.300 m² med en bebyggelsesprocent på 40.

Der må på grundstykket opføres mindst 30 og højst 40 boliger.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i byzone.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD:

Grundstykket er omfattet af Lokalplan nr. 436.

Lokalplanen udlægger delområde II til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- eller gårdhavehuse.

Der må i området opføres mindst 30 og højst 40 boliger efter princip som vist i lokalplanen. Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager med en højde på højst 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

SERVITUTTER:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

DRIFTSUDGIFTER 2016

Driftsudgifter år 2016, i alt anslået	kr.	0
---------------------------------------	-----	---

MILJØFORHOLD

OVERFLADEFORURENING

Området er ikke vurderet til at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke vurderet til at være omfattet af krav om miljøvurdering i forbindelse med Lokalplanen.

BILAG - VURDERINGSRAPPORT

MODTAGNE BILAG / INDHENTEDE OPLYSNINGER:

Vurderingen bygger på oplysninger modtaget fra rekvirenten samt oplysninger indhentet på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikts hjemmeside www.ois.dk, Viborg Kommune og Region Midtjylland

BILAG TIL VURDERINGSRAPPORTEN:

Følgende dokumenter er gennemgået:

Lokalplan nr. 436

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

COPYRIGHT:

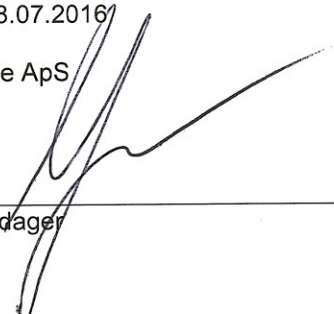
Vurderingsforretningen må ikke uden Plus Mæglerne ApS, skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

UNDERSKRIFT:

Viborg, den 08.07.2016

Plus Mæglerne ApS

Christian Guldager



Mægler: Christian Guldager
Dato: 8. juli 2016

FOTO





Lokaltplan nr. 436
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.500 (ved print i A3 - 100%)
Viborg Kommune