



VURDERINGSRAPPORT

Ubebygget grundstykke

Asmild Mark -1.

8800 Viborg



VURDERING AF UBEBYGGET GRUNDSTYKKE



INDHOLD

BESKRIVELSE	
3	Beskrivelse og billeder
VURDERINGSFORRETNING	
4	Ejendommen
4	Ejerforhold
4	Rekvirent
4	Formål
4	Besigtigelse
4	Vurderingsrapport tilsendt
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
8	Kapitalbehov
BILAG / HABILITET / COPYRIGHT	
9	Bilag
9	Habilitet
9	Copyright
9	Underskrift
KONTAKTINFORMATION	
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Det vurderede grundstykke, delområde 1 under Lokalplan nr. 436, udgør ifølge rekvirenten ca. 15.810 m² med en bebyggelsesprocent på op til 60.

Der må på grundstykket opføres etageboliger i form af punkthuse i op til 3½ etage.

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Asmild Mark -1., 8800 Viborg

Ejerforhold

Viborg Kommune
Cvr.nr. 29189846
Att. Torben Nørgaard
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Rekvirent

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

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 06.12.2017

Tilstede ved besigtigelsen var Christian Guldager, Plus Mæglerne, Viborg

Vurderingsrapport tilsendt

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

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

Den anførte vurderingssum er beregnet ud fra at der på grundstykket må opføres ca. 9.000 m² boligbebyggelse i form af punkthuse.

Idet salget er omfattet af reglen om pålægning af moms på salgssummen, betales dette ud over vurderingssummen.

Ligeledes, ud over den anførte vurderingssum, afholder køber alle handelsomkostninger samt byggemodningsomkostninger herunder tilslutningsafgifter til el, vand, kloak m.m.

Vurderingssum

Vurderingssum kontant kr. 16.200.000 excl. moms

FAKTA

Ejendommen

Matr. nr.	Areal
Areal i alt ifølge Kommunale oplysninger	15.810 m ²

Anvendelse

Ejendomstype

Anvendelse, aktuel

Ubebygget grundstykke

Ubebygget grundstykke

Kommune

Region

Zonestatus

Viborg

Region Midtjylland

Byzone

Arealfordeling

Grundareal

15.810 m²heraf vej 0 m²

Offentlig vurdering

År 2016

Beløb i kr.

Ejendomsværdi

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Grundstykket er omfattet af Lokalplan nr. 436.

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som ubebygget grundstykke

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Grundstykket er omfattet af Lokalplan nr. 436.

Lokalplanen udlægger delområde I til boligbebyggelse i form af punkthuse i op til 3½ etage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for området.

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.

ØKONOMI

Vurderingssum

Beløb i kr.

Kontantpris excl. moms	16.200.000
------------------------	------------

Salget af grunden vil være omfattet af momspligt.

Købesummen er ekskl. moms.

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

Beregninger i denne salgsoptilling er uden hensyntagen til momspligt.

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris excl. moms	16.200.000
Handelsomkostninger anslået	98.860
Anslået kapitalbehov excl. moms	16.298.860

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

Bilag

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

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

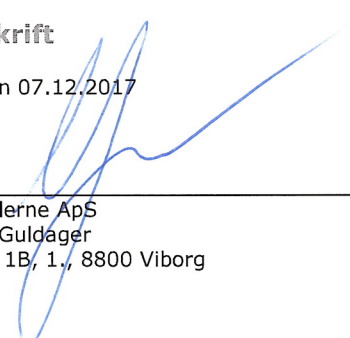
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

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 07.12.2017



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

KONTAKTINFORMATION

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



