

VURDERINGSRAPPORT

Andet

Møgelkjærvej 8
8800 Viborg



VURDERING AF DEL 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
6	Vurderingssum
Side	FAKTA
7	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
11	Vurderingssum
11	Driftsudgifter
Side	BILAG / HABILITET / COPYRIGHT
12	Bilag
12	Habilitet
12	Copyright
12	Underskrift
Side	TEGNINGER
13	Tegning
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Vurderingen omfatter en del af matrikel 560 fh, Viborg Markjorder, beliggende Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg.

Matriklen søges købt på vilkår - som fri handel.

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

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

Ejerforhold

Kim Brauner Sejersen
Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

Ejerandel 50%

Christina Louise Friis Sejersen
Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

Ejerandel 50%

Rekvirent

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

Formål

Baggrund:

Rekvirenten ønsker at få foretaget en vurdering i forbindelse med evt. køb af ejendom samt ca. 7,3 ha jord.

Tema 1:

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi incl. ca. 7,3 ha jord - tænkes købt på vilkår - som fri handel.

"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 01.07.2021

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 4.800.000

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.

Vurderingssummen fordeles, således:

- bolig, produktion med tilhørende grund - ca. 13.000 kvm	Kr.	2.815.000
- jord ca. 2,9 ha udlagt til offentlige/almene formål ~ kr. 15 pr kvm	Kr.	435.000
- jord, ca. 3,1 ha ~ kr. 50 pr. kvm	<u>Kr.</u>	<u>1.550.000</u>
I alt:	Kr.	4.800.000

Vurderingssum

Ejendommen vurderes kontant til kr. 4.800.000

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone og landzone

Anvendelse

Ejendomstype	Andet
Anvendelse, aktuel	Landbrug

Matr. nr.	Areal	heraf vej
560 fh Viborg Markjorder	172.658 m ²	6.530 m ²
560 nr Viborg Markjorder	55.160 m ²	
560 ue Viborg Markjorder	49.630 m ²	
581 Viborg Markjorder	2.664 m ²	17 m ²
Areal i alt ifølge Kommunale oplysninger	280.112 m ²	6.547 m ²

Areal inden udstykning.

Arealfordeling

Grundareal	280.112 m ²	heraf vej 6.547 m ²
Bebygget areal		3.952 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		3.744 m ²
Boligareal		320 m ²
Etageareal i alt		4.064 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

- opført / ombygget	1914/1976
- bebygget areal	161 m ²
- etageareal	273 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdi 6

Enhed

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg	Etageareal	161 m ²
-----------------------------	------------	--------------------

Stuehus til landbrugsejendom

Type
Boligareal

Enhed

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg	Etageareal	112 m ²
-----------------------------	------------	--------------------

Stuehus til landbrugsejendom

Type
Boligareal

Udnyttet tagetage

Bygning nr. 2 - Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

- opført / ombygget	1914/1992
- bebygget areal	47 m ²
- etageareal	47 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdi 6

Beskrivelse

Tidligere garage sammenbygget med bygning 1.

Anvendes som medhjælperbolig med toilet/bad - intet køkken.

Enhed

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg	Etageareal	47 m ²
-----------------------------	------------	-------------------

Stuehus til landbrugsejendom

Type
Boligareal

Bygning nr. 3 - Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

- opført / ombygget	1965/1972
- bebygget areal	1.105 m ²
- etageareal	1.105 m ²
- antal etager	1

Enhed

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg	Etageareal	1.105 m ²
-----------------------------	------------	----------------------

Svinestald

Type
Erhvervsareal
Bygning nr. 4 - Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

- opført / ombygget	1972
- bebygget areal	348 m ²
- etageareal	348 m ²
- antal etager	1

Enhed

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg	Etageareal	348 m ²
-----------------------------	------------	--------------------

Lade. Kornsilø 415 m³.
Type
Erhvervsareal
Bygning nr. 5 - Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

- opført / ombygget	1980/2011
- bebygget areal	397 m ²
- etageareal	397 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

2011: 100 kvm sygestier.

2011-149: Mangler erkl. tekn. doc.

Enhed

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg	Etageareal	397 m ²
-----------------------------	------------	--------------------

Svinestald.

Type
Erhvervsareal
Bygning nr. 6 - Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

- opført / ombygget	1985
- bebygget areal	304 m ²
- etageareal	304 m ²
- antal etager	1

Enhed

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg	Etageareal	304 m ²
-----------------------------	------------	--------------------

Maskinhus

Type
Erhvervsareal
Bygning nr. 7 - Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg

- opført / ombygget	1997
- bebygget areal	1.590 m ²
- etageareal	1.590 m ²
- antal etager	1

Enhed

Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg	Etageareal	1.590 m ²
-----------------------------	------------	----------------------

Svinestald med gyllekanaler

Type
Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2019

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	8.800.000
- heraf grundværdi	1.135.300
Ejeboligværdi	1.329.100

Vores vurdering dækker alene en del af den faste ejendom

Tekniske installationer - løsøre

Installationer forsyninger

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Udledningstilladelse: Der foreligger ingen kendt tilladelse

Varmeinstallationer: Centralvarme med én fyringsenhed. Flydende brændsel.

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Kommuneplaner:

VIBSV.B4.05 - Viborg Sydvest Blandede boliger

VIBSV.A1.05 - Viborg Sydvest Almen service

Lokalplaner:

357 - Bolig- og institutionsområde ved Kærvej i Viborg Vestby

233_T1 - Boligområde ved Møgelkær i Viborg inkl. tillæg nr. 1

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Landbrug

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på de pågældende matrikler.

Olie-/tankanlæg

Matrikel nr. 560fh, Møgelkjærvej 8, 8800 Viborg:

Anlægsnr.: 1

Tank - etableringsår 1985, nedgravet, type - enkeltvægget, størrelsesklasse 1 -2.500 L - fyringsgasolie - i drift.

Anlægsnr.: 4

Tank - etableringsår 1998, nedgravet, type - enkeltvægget, størrelsesklasse 1 -2.500 L - fyringsgasolie - i drift.

Anlægsnr.: 6

Tank - fabrikationsår 1985, indendørs, størrelsesklasse 1 -1.200 L - i drift. Tankattest var ikke medsendt.

Anlægsnr.: 32

Tank - etableringsår 1976, over terræn - udendørs, rumfang: 2.900 - gylle - i drift.

Anlægsnr.: 33

Tank - etableringsår 1983, over terræn - udendørs, rumfang: 604 - gylle - i drift.

Anlægsnr.: 34

Silo - etableringsår 1982, over terræn - udendørs, rumfang: 429 - korn - ikke i drift. Teknisk anlæg er opført uden tilladelse og kræver muligvis lovliggørelse.

Anlægsnr.: 35

Tank - etableringsår 1975, over terræn - udendørs, rumfang: 190 - gylle - i drift.

Tingbog og servitutter

Servitut 1:

22.08.1883-908371-69 - Dok om grøft m.v., vedligeholdelse m.v., Vedr 560 FH

Servitut 2:

28.08.1883-27272-69 - Dok om grøft m.v., vedligeholdelse, bro m.v., (27-272), Vedr. 560 UE

Servitut 3:

18.06.1884-908372-69 - Dok om færdselsret m.v., grøft m.v., Vedr 560 FH

Servitut 4:

23.07.1884-908373-69 - Dok om færdselsret m.v., Vedr 560 FH

Servitut 5:

23.07.1884-908374-69 - Dok om færdselsret m.v., Vedr 560 FH

Servitut 6:

14.10.1885-2831-69 - Dok om færdselsret m.v., vedligeholdelse af vandløb m.v. (28-31) Vedr 560 UE

Servitut 7:

14.10.1885-908375-69 - Dok om færdselsret m.v., vandløb m.v. Vedr 560 xa

Servitut 8:

04.11.1885-2851-69 - Dok om færdselsret m.v., vedligeholdelse af vandløb m.v. (28-51) Vedr 560 UE

Servitut 9:

04.11.1885-908376-69 - Dok om færdselsret m.v., vandløb m.v. Vedr 560 xa

Servitut 10:

02.11.1892-908367-69 - Dok om vej m.v., grøft m.v. vedr. 560 ADT

Servitut 11:

20.12.1893-908377-69 - Dok om vej m.v., grøft m.v. vedr. 560 xa

Servitut 12:

23.01.1907-908368-69 - Dok om færdselsret m.v., Vedr 560FH, 560 UE

Servitut 13:

30.06.1926-1354-69 - Dok om færdselsret m.v., grøft m.v., Vedr 560 DP

Servitut 14:

27.08.1969-4615-69 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v., Vedr 560 ary

Servitut 15:

21.01.1976-1790-69 - Landvæsenskommissionskendelse

Servitut 16:

31.05.1976-14174-69 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Servitut 17:

21.08.1985-16377-69 - Dok om telefonkabler / anlæg m.v.

Servitut 18:

22.01.1986-1686-69 - Dok om telefonkabler / anlæg m.v. (TML, vedr. evt. 4a, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i)

Servitut 19:

07.12.1994-106000-69 - Vilkår i forb. med etablering af gyllebeholder, vedr 560 FH

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	66.000	0
I alt årlig leje	66.000	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Vurderingssum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.800.000

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2021	8.364
Renovation / miljøafgift	1.350
Renholdelse / vicevært	2.250
Udvendig vedligeholdelse 2021	88.440
Administration	3.275
Forsikringer, anslået	33.165
I alt, anslået	136.844

Øvrige bemærkninger

Ejendomsskatten er for hele ejendommen - reduceres.

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, kulturarv.dk, arealinfo.dk, Viborg Kommune og Region Midtjylland

Bilag til vurderingsrapporten

Følgende dokumenter er gennemgået:

Jordforureningsattester
BBR-meddelelse
Elektroniske tingbogsattest
Lokalplan - 357 - Bolig- og institutionsområde ved Kærvej i Viborg Vestby
Lokalplan - 233_T1 - Boligområde ved Møgelkær i Viborg inkl. tillæg nr. 1
Kulturarv - bevaringsoplysninger

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.

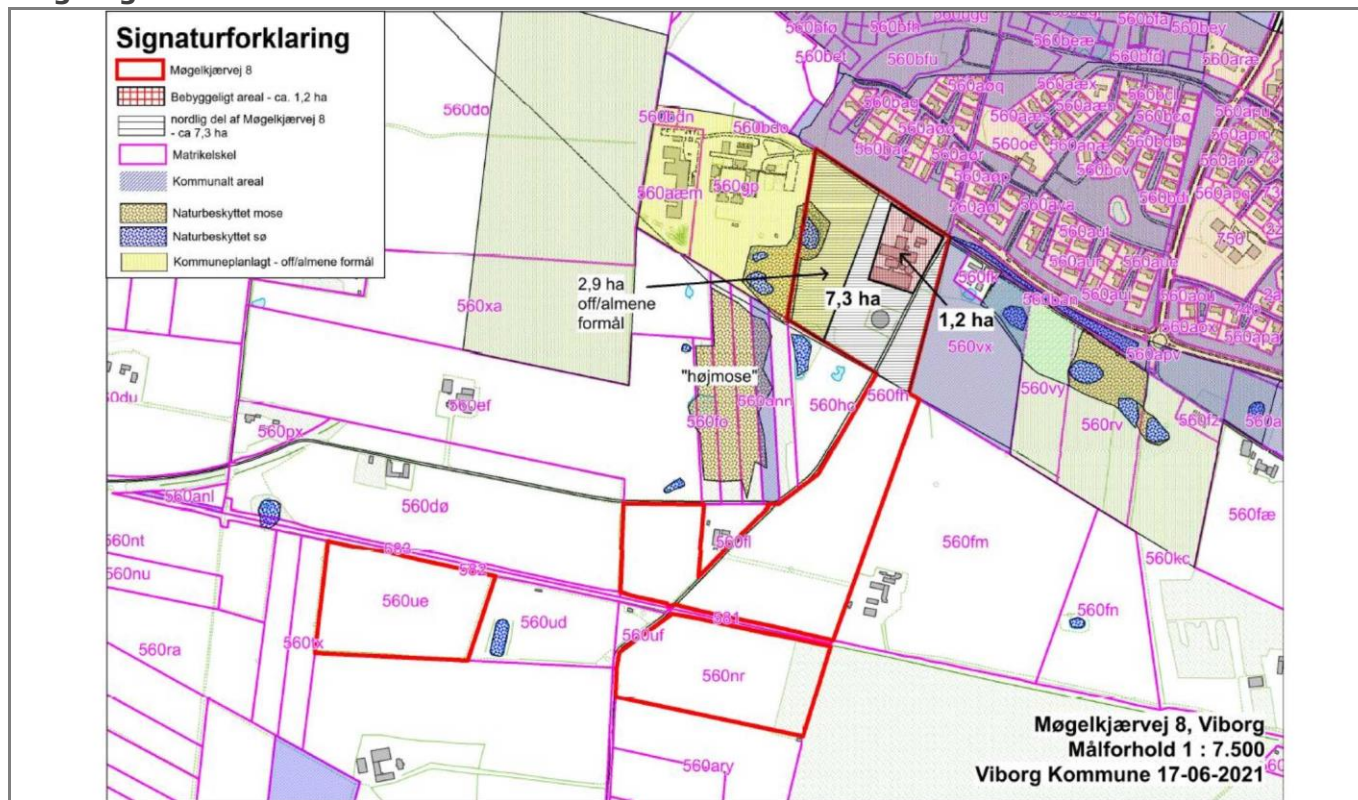
Underskrift

Viborg, den 08.07.2021

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

TEGNINGER

Tegning



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Stuehus	Møgelkærvej 8, 8800 Viborg	273	66.000	242			
I alt			273	66.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	273	66.000	0	0	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	273	66.000	0	0	0

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

