Plus Mæglerne

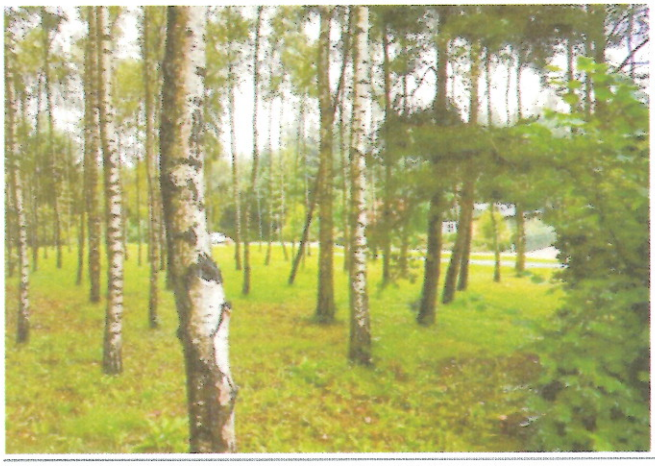
VURDERINGSRAPPORT

Ubebygget grundstykke

Birkevej 5, Ørum
8830 Tjele



VURDERING AF UBEBYGGET GRUNDSTYKKE UDLAGT TIL PARK





INDHOLD

	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse

	VURDERINGSFORRETNING
4	Ejendommen
4	Ejerforhold
4	Rekvirent
4	Formål
4	Besigtigelse
4	Vurderingsrapport
4	Vurderingsmægler

	TEMA / FORUDSÆTNINGER
5	Tema for vurderingen
5	Forudsætninger

	VURDERING
6	Vurderingsansættelse
6	Vurderingssum

	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Offentlige forhold / planer

	ØKONOMI
8	Vurderingssum
8	Kapitalbehov
8	Vurderingssummens fordeling

	BILAG / HABILITET / COPYRIGHT
9	Bilag
9	Habilitet
9	Copyright
9	Underskrift

	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE



Grundstykket henligger som parkareal beplantet med træer og buske.

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Birkevej 5, Ørum, 8830 Tjele

Ejerforhold

Jeanne og Werner Olufsens Legat
Birkevej 5, Ørum, 8830 Tjele

Rekvirent

Viborg Kommune
Att.: Torben Nørgaard
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Tlf.: 87878023
Mail: tno@viborg.dk

Formål

Baggrund: Rekvirenten ønsker at få fastsat den kontante markedsværdi for et grundstykke på ca. 3.000 m², der er en del af matr. nr. 3 p, Velds By, Ørum beliggende Birkevej 5, Ørum. 8830 Tjele.

Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 11.09.2018

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

Tema for vurderingen

Baggrund: Rekvirenten ønsker at få fastsat grundstykkets kontante markedsværdi.

Tema 1: At fastsætte grundstykkets kontante markedsværdi, med henblik på et evt. salg af det 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"

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,
- en udstykning kan ske inden for lokalplanernes og byplanvedtægtens rammer.

VURDERING

Vurderingsansættelse

Da området i henhold til lokalplanerne skal anvendes til park og aktiviteter som finder sted i tilknytning til en park og med offentlig adgang, er områdets anvendelse for en køber meget begrænset.

Den kontante markedspris ansættes derfor skønsmæssigt til kr. 25.000,00 excl. moms.

Ud over købesummen betaler køber omkostninger til udstykning, evt. moms samt øvrige handelsomkostninger.

Vurderingssum

Ejendommens værdi fastsættes til:

Kontantpris kr. 25.000

FAKTA

Ejendommen

Matr. nr.	Areal
3 p Velds By, Ørum	3.000 m²

Anvendelse

Ejendomstype	Ubebygget grundstykke
Anvendelse, aktuel	Parkareal
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone

Arealfordeling

Grundareal	3.000 m²	heraf vej 0 m²

Offentlig vurdering

År 2016	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Grundstykket er p.t. ikke selvstændigt vurderet.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner
Matriklen er omfattet af Lokalplanerne 48 og 464 samt af Byplanvedtægt nr. 1.

Lovlig benyttelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som parkareal

ØKONOMI

Vurderingssum

	Beløb i kr.
Kontantpris excl. moms	25.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	25.000
Handelsomkostninger anslået	1.860
Anslået kapitalbehov excl. moms	26.860

Vurderingssummens fordeling

	Beløb i kr.
Kontant vurderingssum	25.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	1.860
Kontantomregnet anskaffelsessum	26.860

Kontantomregning af vurderingssum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontantomregnet vurderingssum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	25.000
I alt	25.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

Bilag

Modtagne bilag / indhentede oplysninger

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

Bilag til vurderingsrapporten

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 11.09.2018

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