



VURDERINGSRAPPORT

Erhvervsgrund

Arnbjerg Alle 5
8800 Viborg



VURDERING AF DEL AF GRUNDSTYKKER



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	VURDERINGSFORRETNING
5	Ejendommen
5	Ejerforhold
5	Rekvirent
5	Formål
5	Besigtigelse
5	Vurderingsrapport
5	Vurderingsmægler
Side	TEMA / FORUDSÆTNINGER
6	Forudsætninger
Side	VURDERING
7	Vurderingsansættelse
7	Vurderingssum
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Offentlige forhold / planer
9	Tingbog og servitutter
Side	BILAG / HABILITET / COPYRIGHT
11	Bilag
11	Habilitet
11	Copyright
11	Underskrift
Side	TEGNINGER
12	Tegning
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Viborg Kommune ønsker en vurdering af arealer samt del af arealer beliggende ved Arnbjerg Allé 5, 8800 Viborg.

Der ønskes en vurdering i forbindelse med evt. mageskifte mellem Viborg Kommune og Boet efter John Staaling eller i forbindelse med mageskifte / evt. kombineret med jordsalg.

Alle arealerne er beliggende i byzone.

Området kan - anvendes til hhv. åben-lav og tæt-lav - i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.

Kommunens areal - udgør del af matrikel nr. 2ø, Søgårde, Asmild - Viborg Kommune:

Ib: 4.854 kvm til åben-lav

Vejareal: 755 kvm

Ild: 6.791 kvm - til tæt-lav

Ile: 4.854 kvm - til tæt-lav

Areal i alt - 17.254 kvm

Boet efter Staaling's areal - udgør del af matrikel nr. 1d, Søgårde, Asmild - Viborg Kommune:

Ib vest: 12.270 kvm til åben-lav

Grønt område: 3.857 kvm

Ib: 4.296 kvm - til åben lav

Vejareal: 1.110 kvm

Ild: 4.606 kvm - til tæt-lav, i dag nåletræer

Ile: 3.900 kvm - til tæt-lav, i dag nåletræer

Areal i alt - 30.039 kvm

Finderupvej 10's arealer:

Ib: 1.149 kvm - til åben-lav, knap 2 grunde

Restejendom - 1.147 kvm (delvist tilplantet)

Areal i alt - 2.606 kvm

Lokalplan 421 beskriver i §7.1 byggemulighed:

7.1 - Omfang af byggeri på den enkelte ejendom må ikke overstige.

Delområde I: (åben-lav)

Bebyggelsesprocent: 30 % af den enkelte grund - hvis 1 etage - maks. højde 7,5 m

Bebyggelsesprocent: 35 % af den enkelte grund - hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage - maks. højde 8,5 m

Delområde II: (tæt-lav)

Bebyggelsesprocent: 35 % af den enkelte grund - hvis 1 etage - maks. højde 7,5 m

Bebyggelsesprocent: 45 % af den enkelte grund - hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage - maks. højde 8,5 m

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

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Arnbjerg Alle 5, 8800 Viborg

Ejerforhold

Viborg Kommune
Cvr.nr. 29189846
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Boet efter John Brejnbjerg Staaling
Arnbjerg Allé 5, 8800 Viborg

Pernille Kjøborg
Jan Kristensen
Søndersøvej 86A, 8800 Viborg

Rekvirent

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

Formål

Baggrund:

Rekvirenten ønsker at få fastsat grundstykkernes kontante markedsværdi ved. evt. salg / mageskifte af arealer til hhv. åben-lav og tæt-lav boliger.

Tema 1:

Fastsættelse af grundstykkernes kontante markedsværdi, ved evt. salg / mageskifte af arealer til hhv. åben-lav eller tæt-lav boliger.

"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 03.01.2022

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:

- ejendommene ikke er behæftet med fejl og mangler,
- der ikke påhviler ejendommene utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
- der ikke påhviler ejendommene utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommene udgifter

VURDERING

Vurderingsansættelse

Tema 1:

Vurderingssummen udgør for:

Kommunens arealer:

- Ib: 4.854 kvm - til åben-lav - kr. 260 pr. kvm. grund
- vejareal: 755 kvm
- IId: 6.791 kvm - til tæt-lav - kr. 260 pr. kvm. grund
- IIe: 4.854 kvm - til tæt-lav - kr. 260 pr. kvm. grund

Boet efter John Staalings arealer:

- Ib vest: 12.270 kvm - til åben-lav - kr. 270 pr. kvm. grund
- grønt område - 3.857 kvm - kr. 150.000
- Ib: 4.296 kvm - til åben-lav - kr. 270 pr. kvm. grund
- vejareal - 1.110 kvm
- IId: 4.606 kvm - til tæt-lav - kr. 260 pr. kvm. grund
- IIe: 3.900 kvm - til tæt-lav - kr. 260 pr. kvm. grund

Finderupvej 10's areal - i alt 2.606 kvm:

- Ib: 1.149 kvm - til åben-lav, knap 2 grunde - kr. 270 pr. kvm. grund
- restejendom: 1.457 kvm - kr. 50.000

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.

OBS:

Ovennævnte under forudsætning af, at søbeskyttelseslinien kan ophæves/ændres.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Arnbjerg Alle 5, 8800 Viborg
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Erhvervsgrund
Anvendelse, aktuel	

Matr. nr.	Areal	heraf vej
1 d Søgårde, Asmild – vurderingen er kun på en del af dette areal	135.571 m ²	3.864 m ²
2 ø Søgårde, Asmild – vurderingen er kun på en del af dette areal	97.896 m ²	39.396 m ²
2 t Søgårde, Asmild	2.540 m ²	70 m ²
Areal i alt ifølge Kommunale oplysninger	236.007 m ²	43.330 m ²

Offentlig vurdering

År	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	

Arealerne på de to af matriklerne er ikke selvstændig udmatrikuleret.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Matrikel 1d, Søgårde, Asmild er omfattet af:

Kommuneplaner:

VIBS.B4.01 - Viborg Syd Blandet boligområde

VIBS.R1.01_T41 - Viborg Syd Grønne arealer

VIBS.R1.01_T36 - Viborg Syd Grønne arealer

Lokalplaner:

239 - For et boligområde ved Søndre Mose i Viborg

421 - Boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd (1. etape)

Matrikel 2ø, Søgårde, Asmild er omfattet af:

Kommuneplaner:

VIBS.B4.01 - Viborg Syd Blandet boligområde

VIBS.R1.02 - Viborg Syd Grønne arealer

VIBS.R1.01_T41 - Viborg Syd Grønne arealer

VIBS.R1.01_T36 - Viborg Syd Grønne arealer

Lokalplaner:

421 - Boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd (1. etape)

Matrikel 2t, Søgårde, Asmild er omfattet af:

Kommuneplaner:

VIBS.B4.01 - Viborg Syd Blandet boligområde

VIBS.R1.01_T41 - Viborg Syd Grønne arealer

VIBS.R1.01_T36 - Viborg Syd Grønne arealer

Lokalplaner:

421 - Boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd (1. etape)

Tingbog og servitutter

Matrikel nr. 1 d, Søgårde, Asmild:

Servitut 2:

04.03.2014-1005193754 - Byggelinie - Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet.

Servitut 3:

21.01.1864-916151-69 - Dok om adgang til Elisehøj, Vedr. 1D. Dokument med påtegning 30/1-1890 angående adgang m.v. til Elisehøj.

Servitut 4:

27.02.1908-916153-69 - Dok om færdselsret m.v., Vedr. 1D.

Servitut 7:

29.07.1931-916157-69 - Dok om færdselsret m.v. Vedr. 1D.

Servitut 12:

Dom om rådighed for Geodætisk Institut over et stykke jord. Vedr. 1D.

Servitut 17:

04.06.1964-2461-69 - Adgangsforhold - Dok om adgangsbegrænsning m.v.

Servitut 18:

23.07.1964-3245-69 - Dok om adgangsbegrænsning m.v., Vedr 32

Servitut 19:

16.05.1966-2159-69 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v., Vedr 12a

Servitut 27:

11.10.2001-27440-69 - Samhørighedsdeklaration jfr. 4hn Lla

Servitut 28:

25.02.2002-7373-69 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v., beh. 1d resp prioritering og omprioritering.

Servitut 30:

18.08.2009-19481-69 - Kabelanlæg m.v., vedr. 1ai, 1h, 1l, 1d, 1ab

Servitut 31:

26.09.2011-1002962587 - Forsyning / afløb - Påtaleberettiget: Energi Viborg Spildevand A/S

Servitut 32:

04.02.1959-996-69 - Energi Viborg Vand A/S

Servitut 33:

28.03.2017-1008567173 - Varme: ledninger og tekniske anlæg - påtaleberettiget: Viborg Varme A.m.b.a.

Servitut 35:

13.06.2021-1013005568 - Deklaration om lavspændingskabel - påtaleberettiget: Energi Viborg Elteknik A/S - anmærkninger: servitut 34 - 05.05.2021 - Ejerpantebrev

Servitut 36:

22-06-2021-1013033180 - Deklaration om undtagelse af krav om byggeskadeforsikring - påtaleberettiget: Viborg Kommune

Servitut 37:

22.11.2021-1013436011 - Deklaration om kabelanlæg. El: ledninger og tekniske anlæg - påtaleberettiget: N1 A/S

Matrikel nr. 2 ø, Søgårde, Asmild:

Servitut 1:

08.11.1855-916173-69 - Dok om færdselsret m.v.

Servitut 2:

08.08.1923-916174-69 - Dok om færdselsret m.v.

Servitut 3:

02.11.1928-902699-69 - Dok om forbud mod at sælge ler

Servitut 4:

12.02.1932-902696-69 - Dok om byggelinier m.v.

Servitut 5:

02.12.1941-902697-69 - Dok om byggelinier m.v., tillæg

Servitut 6:

07.01.1944-902698-69 - Master - Dok om master m.v.

Servitut 8:

13.11.1981-22382-69 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v., brønd m.v. Prioritet forud for pantegæld (TML, vedr. evt. 2ø, 2ad) Anmærkning: Byrder

Servitut 9:

13.11.1981-22383-69 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v., sivebrønd, § 11 not ved 2B (TML, vedr. evr. 2ø, 2 ad)

Servitut 13:

21.03.2002-9768-69 - Dok ang kabelanlæg m.v., vedr 2Ø, 2S, 2AA - påtaleberettiget: Elnet Midt A/S

Servitut 14:

18.08.2009-19481-69 - Kabelanlæg m.v., vedr. 1ai, 1h, 1l, 1d, 1ab

Servitut 15:

28.03.2017-1008567173 - Varme: ledninger og tekniske anlæg - Påtaleberettiget: Viborg Varme A.m.b.a.

Matrikel nr. 2 t, Søgårde, Asmild:

Der er ingen servitutter på ejendommen.

Alle de nævnte servitutter er kun et udpluk.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

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.dk, Viborg Kommune og Region Midtjylland

Bilag til vurderingsrapporten

Følgende dokumenter er gennemgået:

Jordforureningsattester
BBR-meddelelser
Lokalplan - 421 - Boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd (etape 1)
Lokalplan - 239 - For et boligområde ved Søndre Mose i Viborg
Elektroniske tingbogsattester

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.

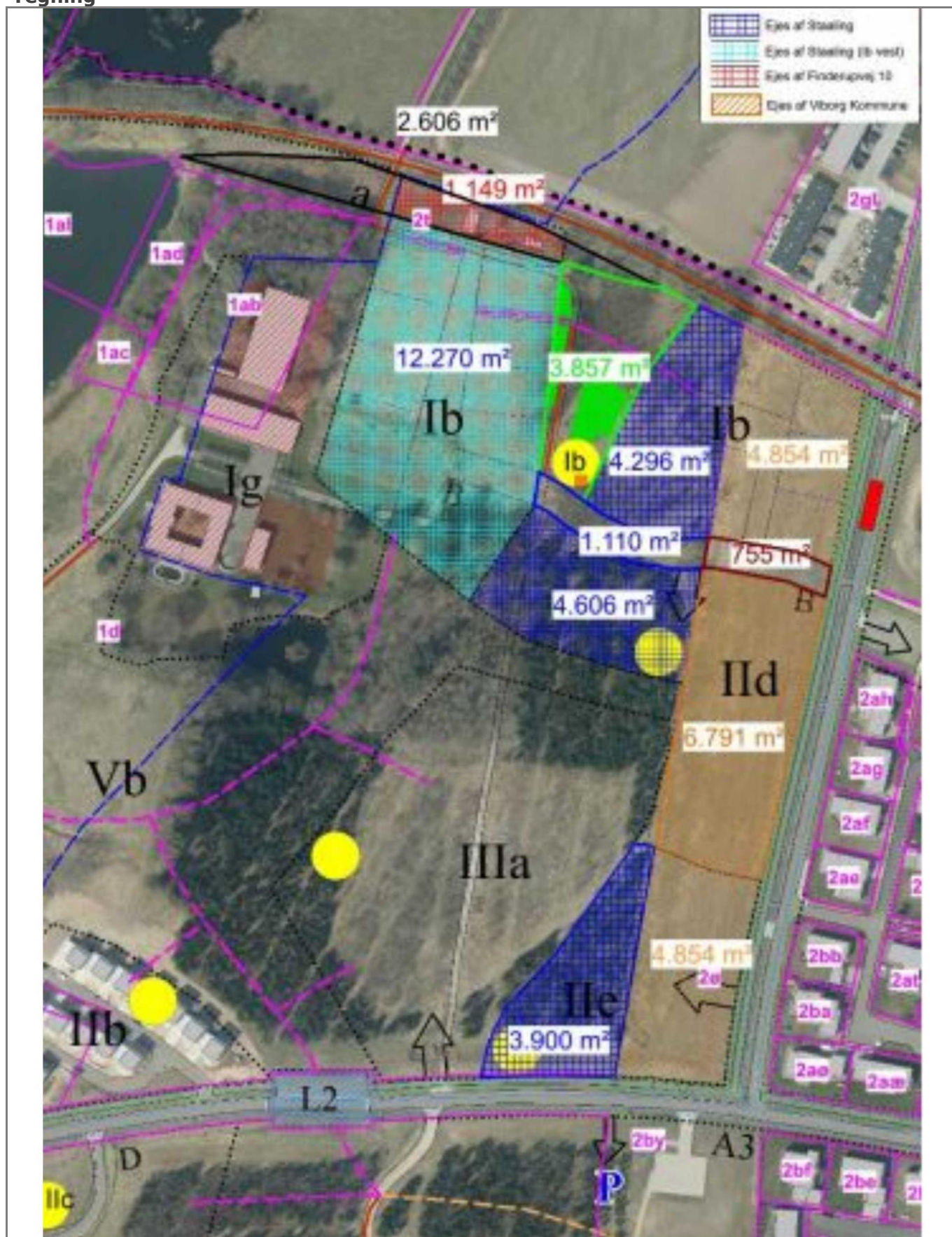
Underskrift

Viborg, den 06.01.2022

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

TEGNINGER

Tegning



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

