

VURDERINGSRAPPORT

Ubebygget grund

Houlkær

8800 Viborg



VURDERING AF UBEBYGGET GRUNDSTYKKE PÅ I ALT 1.905 M²



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, der omfatter byggefelt F under Lokalplan nr. 194 samt lidt parkeringsarealer, udgør ifølge rekvisitionen i alt ca. 1.905 m².

Grundstykket er beliggende i området ved Medieskolerne og Amtsgymnasiet, og kunne egne sig til opførelse af ungdomsboliger.

På grundstykket må der i henhold til lokalplanen bygges på op til 55 % af byggefeltets grundareal i op til 3 etager, svarende til at der må bygges op til 1.860 m².

Byggeriet kan anvendes til boliger med mulighed for servicefunktioner i stueetagen.

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Houlkær, 8800 Viborg

Ejerforhold

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

Rekvirent

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Att.: Torben Nørgaard
Tlf.: 87878023

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 29.06.2018

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

Vi har lagt den maksimale byggemulighed inden for byggefelt F til grund for vores vurdering.

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 byggemodningsomkostninger herunder tilslutningsafgifter til el, vand, kloak m.m.

Vurderingssum

Vurderingssum kontant kr. 3.350.000,00

FAKTA

Ejendommen

Anvendelse

Ejendomstype
Anvendelse, aktuel

Ubebygget grundstykke
Ubebygget grundstykke

Kommune
Region
Zonestatus

Viborg
Region Midtjylland
Byzone

Arealfordeling

Grundareal 1.905 m² heraf vej 0 m²

Offentlig vurdering

År 2017

Beløb i kr.

Ejendomsværdi

Ejendommen er ikke under omvurdering.

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Grundstykket er omfattet af Lokalplan nr. 477.

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som ubebygget grundstykke samt parkeringsareal

Miljøforhold

Overfladeforurening

Der er udarbejdet miljøvurdering i forbindelse med Lokalplan nr. 194.

ØKONOMI

Vurderingssum

Beløb i kr.

Kontantpris	3.350.000
-------------	-----------

Salget vil være omfattet af momspligt for så vidt angår 100%.

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	3.350.000
Handelsomkostninger anslået	21.760
Anslået kapitalbehov	3.371.760

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. 194

Habilitet

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

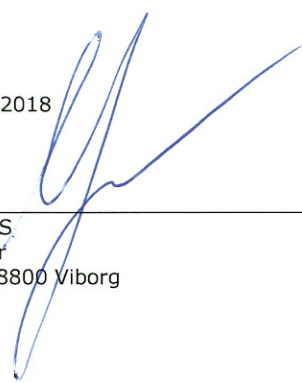
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

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 03.07.2018



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

