

Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

Viborg Kommune
Kommunaldirektørens område
Stabs- og Byrådssekretariatet
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Att. Torben Nørgaard

Viborg, den 9. maj 2017
Sagsnr. 875-04910
TE/JA

Vedrørende: Vurdering af areal beliggende ved Indre Ringvej mod Falkevej 9 – 17, 8800 Viborg.

Efter aftale med Jurist Torben Nørgaard har jeg mandag den 8. maj 2017 besigtiget ovennævnte grund.

Arealet er beliggende ved Indre Ringvej mod Falkevej 9 - 17, og er ca. 980 kvm. mod Falkevej 9 og ca. 710 – 720 kvm. mod Falkevej 11 – 17.

Det er aftalt, at der ikke udarbejdes en større vurderingsrapport, men at de væsentligste punkter for vurderingen og prisfastsættelsen fremsendes i brevform.

Vurderingstema:

Viborg Kommune ønsker at få vurderet et grundareal i Viborg. Arealet er beliggende ved Indre Ringvej mod Falkevej og er ca. 980 kvm. samt 710 – 720 kvm., se vedhæftede kort. Det er den røde streg der markerer arealet, der skal vurderes.

Vurderingstemaet;

- Markedspris.
- Arealet er omfattet af kommuneplanens rammeområde VIBM.C1.22_T56
- Samtlige omkostninger ved en evt. handel vil blive pålagt køber.

Værdiansættelsen sker ud fra princippet om påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel og vandel med en rimelig tidshorisont.

Arealet er omfattet af kommuneplanens rammeområde VIBM.C1.22_T56 som bycentre og bydelscentre og giver mulighed for en max. bebyggelsesprocent på 175 med et etageantal på max. 6.

Svend Døssing
Hjultorvet 1
8800 Viborg

Tlf. 86625255
Fax 86625363
875@edc.dk • www.edc.dk/svenddoessing

EDC Mæglerne er selvstændige ejendomsmæglerfirmaer, der deltager i EDC-gruppen.

Byggehøjde på max. 24 meter. Blandet bolig og erhverv.

Mulighed for at indpasse lokale butikker. Detailhandel jævnfør rammerne med store butikker på 2.000 kvm. – 4.000 kvm. for udvalgsvarer.

Almen service og liberale erhverv.

Egentlige erhverv med mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner samt hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.

Det forudsættes i nærværende vurdering, at køber selv bekoster interne vejanlæg samt etablering af el, vand og varme samt betaler tilslutningsafgifterne til disse.

Nærværende vurdering forudsætter desuden:

- at der ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen.
- at der på ejendommen ikke findes skov eller fredpligtigt areal.
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- at ejendommen ikke er under omvurdering.
- at der ikke verserer sager eller udstedt påbud, der vedrører ejendommen.
- at alt overtages som det er og forefindes.
- at alle miljøforhold er i orden og kan godkendes af offentlige myndigheder.
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdeport, losseplads eller i øvrigt sket forurening af undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer, og at det overdragne sælger bekendt heller ikke forud herfor er forurennet som anført, samt der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav i den anledning fra offentlige myndigheder.
- at der sælger bekendt ikke er udført arbejde eller afsagt kendelser, hvor udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.
- at handelsværdien er det beløb som grunden vil kunne indbringe ved et salg mellem kyndige, ikke interesseforbundne parter, på det åbne marked indenfor en rimelig salgsperiode.

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter jeg grundens handelsværdi til at være ved påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel og vandel med en rimelig tidshorisont:

Ud for Falkevej 9 ca. 980 kvm:

Kr. 1.700.000,00 kontant,

skriver kroner enmillionsyvhundredetusinde 00/00, kontant.

Ud for Falkevej 11 - 17 ca. 710 - 720 kvm:

Kr. 1.250.000,00 kontant,

skriver kroner enmilliontohundrefemt titusinde 00/00, kontant.

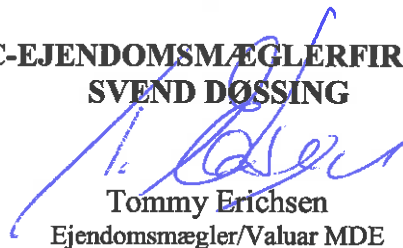
Vurderingsforretningen er udført efter mit bedste skøn og overbevisning. Jeg erklærer, ikke at have andre interesser i sagen end nærværende vurdering.

Vurderingen, der ikke uden vores skriftlige tilladelse, må benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, hverken helt eller delvist, er udfærdiget i et eksemplar.

Er der spørgsmål til det fremsendte eller hvis jeg på anden måde kan være behjælpelig, står jeg til Deres fulde disposition.

Med venlig hilsen

**EDC-EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
SVEND DØSSING**



Tommy Erichsen
Ejendomsmægler/Valuar MDE

