

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Att. Torben Nørgaard

Viborg, den 15. august 2017
Sagsnr. 875-05150
TE/JA

Vedrørende: Vurdering af matrikel nummer 560 MP Viborg Markjorder, beliggende Kokholmvej 27, 8800 Viborg.

Efter aftale med jurist Torben Nørgaard fra Viborg Kommune har jeg mandag den 14. august 2017 besigtiget ovennævnte ejendom.

Ejendommen blev fremvist af ejeren Henning Hede Christensen, der beredvillig besvarede de stillede spørgsmål.

Viborg Kommune ønsker at få en vurdering af Kokholmvej 27 – dels som den arealmæssigt er i dag – dels hvis den udstykkes (og der byggemodnes og sælges grunde) som forudsat i lokalplan nr. 231 - http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_3166259_1471503766494.pdf omtrent således som vist med skravering.

Ejendommen er således en del området omfattet af lokalplan nr. 231. Lokalplanområdet ligger i byzone.

Ejendommen er beliggende i dels område Ib og dels i område IVb.

Delområde I: Åben-lav boligbebyggelse som fritliggende boligbebyggelse med højst en bolig pr. grund og med en mindste grundstørrelse på 750 m².

Delområde Ib: Åben-lav boligbebyggelse i delområde Ib må opføres i op til 2 etager med en facadehøjde på højst 6 meter inkl. kælder.

Bebyggelse i 1½ etage må opføres med en facadehøjde på højst 4,5 meter inkl. kælder. En mindre del af facaden må opføres i op til 6 meters højde.

Bygninger i området kan opføres i materialer som tegl, natursten og træ. Der kan indgå andre materialer som metal og glas i dele af bygningsfacaderne.

Udvendige bygningssider skal holdes inden for jordfarveskalaen, samt sort og hvid, materialets naturlige farve og /eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning kan ikke tillades.

Glaserede og engoberede tagsten må ikke anvendes som tagdækning. Der må i øvrigt ikke anvendes reflekterende tagdækninger i lokalplanområdet.

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.



Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning eller som fladt tag.

Tage skal udføres med en taghældning på 0 – 45 grader.

Bebyggelse i en etage må have en taghældning på max. 25 grader.

Delområde IV: Fælles friarealer (privat fælles). Delområde IV må ikke udstykkes yderligere. Delområde IVb udlægges til privat fælles friarealer i form af nærrekreative lege- og opholdsarealer.

Inden for disse delområder kan der etableres mindre fælles anlæg til f.eks. leg og sport efter grundejerforeningens anvisning. Der må alene beplantes med mindre busketter eller enkeltstående træer.

Ejendommen har et samlet grundareal på 3.252 kvm., heraf vej 0 kvm.

Ejendommen består af en virkelig pæn og meget velholdt beboelsesejendom samt et sammenbygget udhus/værksted/garage. Alt i samme stil og i samme materialer.

Ifølge BBR-oplysningerne:

Ejendommen er oprindelig opført i 1930 med om- og tilbygning i 1971 og 1990.

Samlet boligareal på 194 kvm. bestående af 152 kvm. i stueplan og 42 kvm. på 1. sal samt uudnyttet loftsareal på 50 kvm.

Udhuset er på 117 kvm. Carport på 12 kvm.

Som nævnt er ejendommen meget velholdt og præsenteret med bla. badeværelse fra 2004, køkken fra 2007 og naturgasfyr fra 2010.

Ejendommen har energimærke C.

Vurderingstemaet;

- Markedspris.
- Lokalplan nr. 231.

Værdiansættelsen sker ud fra princippet om påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel ogandel med en rimelig tidshorisont, hvor handelsværdien er det beløb som ejendommen vil kunne indbringe ved et salg mellem kyndige, ikke interesseforbundne parter, på det åbne marked indenfor en rimelig salgsperiode.

Nuværende 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, udover ovenfor nævnte tilslutningsafgifter.

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

Kr. 2.500.000,00,
skriver kroner tomillionerfemhundredetusinde.

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter jeg ejendommens handelsværdi hvis den udstykkes (og der byggemodnes og sælges grunde) som forudsat i lokalplan nr. 231 - http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_3166259_1471503766494.pdf omtrent således som vist med skravering:

Kr. 1.800.000,00,
skriver kroner enmillionottehundredetusinde.

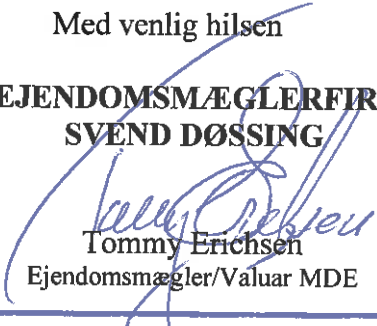
Vurderingsforretningen er udført efter mit bedste skøn og overbevisning. Jeg erklærer, ikke at have andre interesser i sagen end nærværende vurdering.

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

