

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

Viborg, den 17. april 2019  
Sagsnr. 875-06784  
TE/JA

**Vedrørende: Vurdering af grundarealer – del af ejendommen Holstebrovej 89, 8800 Viborg.**

Efter aftale med Jurist Torben Nørgaard har jeg tirsdag den 16. april 2019 besigtiget ovennævnte grundarealer.

Arealerne er beliggende som en del af ejendommen Holstebrovej 89, 8800 Viborg.  
Arealerne er beliggende vest for Møgelvang – syd for ejendommen Holstebrovej 89.

Arealerne er opmålt og er opdelt 3 enheder:  
Enhed I er ifølge det oplyste på 15.435 kvm.  
Enhed II er ifølge det oplyste på 9.132 kvm.  
Enhed III er ifølge det oplyste på 45.617 kvm.

Areal I og delvis areal II er omfattet af lokalplan nr. 494 og er benævnt henholdsvis som delområde I og delområde 111a.

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

**Vurderingstema:**

Kommunen skal bruge en vurdering af nogle arealer, som er en del af Holstebrovej 89 – vist ndf. Den beige del er omfattet af den nye lokalplan 494, som kommunen ønsker at erhverve tillige med det blå areal, som skal bruges til regnvandsbassin. Det grønne areal ønsker ejeren, at kommunen også skal overtage, fordi det bliver afskåret og irregulært.

Se vedhæftede kort med placering oplyst af rekvirenten.



Vurderingstemaet;

- Markedspris.
- Arealet er omfattet af lokalplan nr. 494.
- 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 ogandel med en rimelig tidshorisont.

Området ligger på et attraktivt skrånende landbrugsareal med flot udsigt mod vest og sydvest. Området har en central beliggenhed i Viborgs syd-/vestby. Det ligger tæt på bydelens institution, indkøbs-muligheder i Viborg Storcenter og Center Vest - og med cykelstisystem til Viborg centrum.

Ca. 2 km. sydøst for området ligger Liseborg centret, der er et større idrætsanlæg med haller og udvendige baner til bl.a. fodbold, cricket, tennis mv.

Arealet er omfattet af lokalplan nr. 494.

Delområde I Åben-lav boligbebyggelse. Parcelhuse (delområde I)

- For delområde I fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 30 %.
- For delområdet skal afstand til vej- og stikel være min. 2,5 m fra bebyggelse.
- For bebyggelse i 1 etage og 1 etage med udnyttet tagetage skal afstand til naboskel være min. 2,5 m. For bebyggelse i 2 etager skal afstand til naboskel være min. 5,0 m.
- Parcelhuse i 1 etage (uden udnyttet tagetage) må opføres med en max. højde på 6 m over byggemodnet terræn.
- Parcelhuse i 1 etage med udnyttet tagetage og parcelhuse i 2 etager må opføres med en max. højde på 8,5 m over byggemodnet terræn.

Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 700 kvm. og højst 1.100 kvm.

Delområde IIIa udlægges til grønne fælles friarealer for de enkelte boligenheder. Der må opsættes legeredskaber og tekniske anlæg på arealet.

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 at 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 arealernes handelsværdi til at være ved påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen ekskl. kloaktilslutningsbidrag og ekskl. moms, i handel og vandel med en rimelig tidshorisont:

**Enhed I på 15.435 kvm.:**

**Kr. 2.006.550,00 kontant,**

skriver kroner tomillionersekstuefemhundredeogfemti 00/00 kontant, svarende til kr. 130,00 pr. kvm.

**Enhed II på 9.132 kvm.:**

**Kr. 456.600,00 kontant,**

skriver kroner firehundredeogfemtisekstusindsekshundrede 00/00 kontant, svarende til kr. 50,00 pr. kvm.

**Enhed III på 45.617 kvm.:**

**Kr. 912.340,00 kontant,**

skriver kroner nihundredetolvtusindetrehundredeogfireti 00/00 kontant, svarende til kr. 20,00 pr. kvm.

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

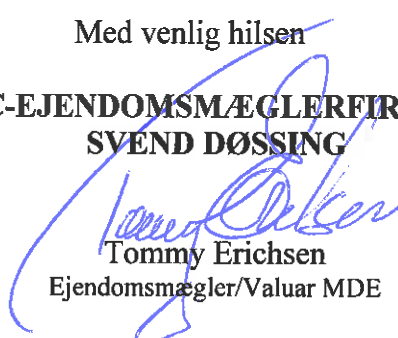
Vurderingen, der ikke uden vores skriftlige tilladelse, må benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, hverken helt eller delvist, er udfærdiget i et eksemplar.

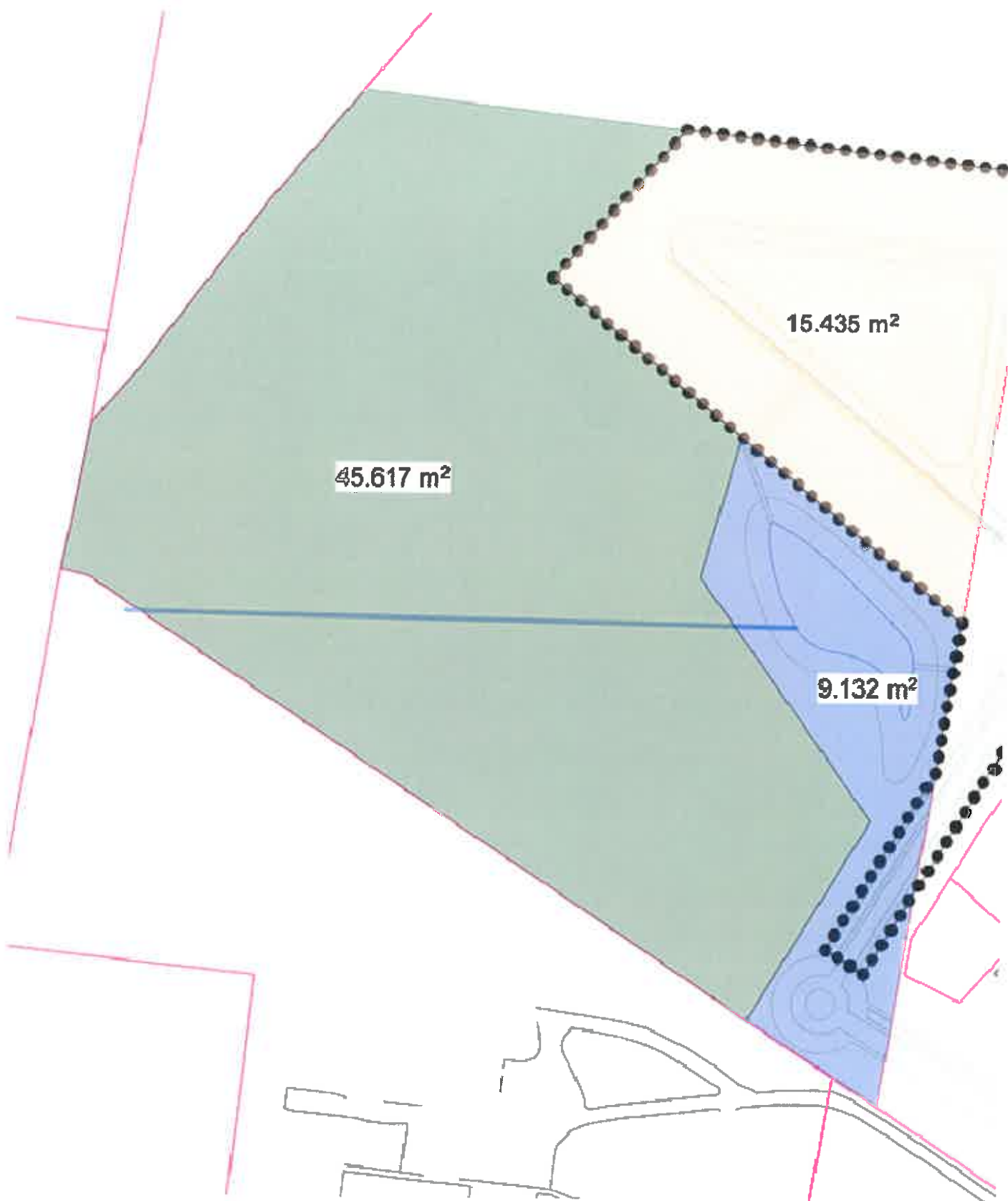


Er der spørgsmål til det fremsendte eller hvis jeg på anden måde kan være behjælpelig, står jeg til Deres fulde disposition.

Med venlig hilsen

**EDC-EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
SVEND DØSSING**

  
Tommy Erichsen  
Ejendomsmægler/Valuar MDE



Med venlig hilsen

Med venlig hilsen

**Torben Nørgaard**  
jurist

