

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

Viborg, den 29. oktober 2018
Sagsnr. 875-06482
TE/JA

Vedrørende: Vurdering af storparcel på 7.183 kvm. – del af ejendommen Veldsvej 49, Ørum, 8830 Tjele. Lokalplan nr. 464.

Efter aftale med Jurist Torben Nørgaard har jeg fredag den 26. oktober 2018 besigtiget ovennævnte grund.

Arealet er beliggende på Veldsvej i Ørum.
Arealet er ifølge det oplyste på 7.183 kvm.
Arealet er i lokalplan nr. 464 benævnt som delområde II.

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 ovennævnte storparcel i Ørum. Arealet skal vurderes til brug for fastsættelse af salgsspris efter byggemodning. Vurderingen skal være ekskl. kloaktilslutningsbidrag og ekskl. moms.

Se vedhæftede kort med placering og arealangivelser oplyst af rekvirenten.

Vurderingstemaet;

- Markedspris.
- Arealet er omfattet af lokalplan nr. 464.
- 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.



Arealet er omfattet af lokalplan nr. 464.

I delområde II kan etableres tæt-lave boliger.

Såfremt det viser sig, at der ikke er tilstrækkelig interesse for etablering af tæt-lav boligbebyggelse i delområde II, giver lokalplanen mulighed for, at arealet i stedet kan udstykkes med maks. 7 parcelhusgrunde

Lokalplanen giver mulighed for:

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde til helårsbeboelse.

Delområde II: Tæt - lav boligbebyggelse (alternativt åben - lav boligbebyggelse)

Inden for delområde II må der opføres tæt - lav boligbebyggelse, eller maks. 7 parcelhuse.

Der må højst opføres/indrettes: 1 bolig pr. én tæt - lav bolig.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må max. være 40 %.

Inden for delområde II må der opføres tæt - lav boligbebyggelse eller op til 7 åben - lave boliger.

I delområde I og II må bebyggelse opføres i 1 etage, 1 etage med udnyttet tagetage samt 2 etager.

Bygningshøjden på bebyggelse i 1 etage må ikke overstige 7 m målt fra terræn.

Bygningshøjden på bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.

Bygningshøjden på bebyggelse i 2 etager må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.

Bygningshøjde på mindre bygninger som garager, carporte mv. må ikke overstige 4 m målt fra terræn.

Størstedelen af Ørums boligområder ligger syd for rute 16.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Ørum i forlængelse af det eksisterende boligområde langs Veldsvej. Arealet ligger attraktivt ved rekreativt område/park og med kig ud mod landbrugslandet.

Området afgrænses mod nord af Birkevej, mod øst af egekrat langs Ørum Feriehjems parklignende have, mod syd af marker og mod vest af Veldsvej.

Området ligger knap 1 km nord for Nørreådal, og arealets kuperede terræn ligger umiddelbart vest for en slugt, der munder ud i Nørreådal.

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

Kr. 2.240.000,00 kontant,
skriver kroner tomillionertohundredefiretitusinde 00/00

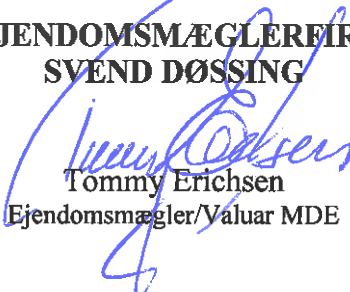
Vurderingsforretningen er udført efter mit bedste skøn og overbevisning. Jeg erklærer, ikke at have andre interesser i sagen end nærværende vurdering.

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



