



18.12.2019

Sag 2184V

VURDERINGSRAPPORT

Tusindfrydengen
8850 Bjerringbro

Nordicals

Viborg: Toldboden 1, 6. · 8800 Viborg
8800@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911
CVR 29062870

Andre afdelinger
Randers: Østervold 42, 2. · 8900 Randers C
8900@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911
Skive: Albert Diges Vej 3 · 7800 Skive
7800@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911



NORDICALS
erhvervsmæglere

1. PARTER

**Ejendommens ejer
Rekvirent**

Viborg Kommune
Viborg Kommune, jurist Torben Dueholm Nørgaard

2. FORMÅL

På foranledning af ovenstående rekvirent er formålet med vurderingsrapporten at besvare nedennævnte tema, idet det er oplyst, at rekvirenten skal bruge vurderingsrapporten i forbindelse med overvejelser om salg af grundareal til Energi Viborg.

3. TEMA

Vurderingstemaet er at anslå det beløb ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

Vurderingstemaet er ifølge aftale med rekvirenten fastlagt således:

”Ejendommens kontante markedsværdi ved salg som grundareal udlagt til regnvandsbassin.”

4. FORUDSÆTNINGER

Ejendommens værdiansættelse sker på basis af gældende renteniveau, en besigtigelse, offentlige tilgængelige oplysninger og mæglerens kendskab til markedet.

Det forudsættes således:

- At ejendomsdatarapporten, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At de tinglyste servitutter, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At der på ejendommen ikke er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private.
- At ejendommen ved salg overdrages som den er og forefindes for en erhverver.
- At der ikke er kendt eller skjult forurening eller andre miljømæssige problemer.
- At ejendommen er ledig og til disposition for en erhverver.
- At ejendommen kun kan benyttes til regnvandsbassin.

5. STYRKER OG SVAGHEDER OG MULIGHEDER

Ejendommens styrker:

- Naturskøn beliggenhed ved skov og bæk.

Ejendommens svagheder:

- Grunden er udlagt til regnvandsbassin, og kan således ikke bebygges.
- Grundens udformning medfører, at denne vanskeligt kan benyttes til anden anvendelse.



6. KONTANT MARKEDSVÆRDI

Ejendommens kontante markedsværdi, jf. vurderingstemaet, vurderes pr. vurderingsdagen at udgøre:

kr. 49.260,00

Skriver kroner FIRE*NI*TO*SEKS*NUL*NUL* 00/100

Prisen er ekskl. moms

Svarende til kr. 15 pr. m² ekskl. moms

Idet grunden ikke må bebygges eller vanskeligt kan benyttes til anden anvendelse, som følge af grundens udformning, vurderes grunden at have en meget begrænset værdi.

I det følgende fremgår de oplysninger, der danner grundlag for værdifastsættelsen.

7. BESIGTIGELSE

Ejendommen blev besigtiget den 18.12.2019 af:

Nordicals

Morten Lundhøj, HD(A), erhvervsmægler & valuar, MDE, indehaver

8. DOKUMENTATION

For at kunne fastsætte kontantprisen er følgende dokumenter modtaget/indhentet:

- BBR-ejermeddelelse, 12.12.2019
- Offentlig ejendomsvurdering 2018
- Offentlig ejendomsvurdering 2018 naboejendom Wahlstedtvej 3, 8800 Viborg
- Miljøoplysninger, 12.12.2019
- Ejendomsskat 2020
- Tingbogsattest, 12.12.2019
- Uddrag af kommuneplan
- Landinspektøropmåling
- Matrikelkort
- Byzonekort og fredskovskort fra Danmarks Arealinformation

9. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse	Egekrattet 8F, 8850 Bjerringbro
Matr.nr.	62 a Hjermand By, Bjerringbro (del af)
BFE-nummer	9381912

Grundareal

3.284 m², heraf vej 0 m²

Bebyggelse

Der er ingen bebyggelse på ejendommen.

Offentlig vurdering

Ejendommen er ikke særskilt vurderet.



10. EJENDOMSBEKRIVELSE

Grunden ligger ved skovareal samt nabo til parcelhusområder umiddelbart nord for Nordre Ringvej.

Der er etableret regnvandsbassin på grunden.

Grundens form følger det anlagte regnvandsbassin.

Anvendelse:

Ejendommen er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan, delområde BBRO.B4.01, der er udlagt til: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Derudover daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Liberale erhverv i form af erhverv i egen bolig, hvis det kan indpasses i områdets karakter.

I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning.

Derudover restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter samt mindre tekniske anlæg.

Mijøklasse 1-2.

Maks. bebyggelsesprocent: åben-lav 30%, tæt-lav 40%, øvrig anvendelse: 40%

Maks. byggehøjde: 8½ m

Maks etageantal: 2

11. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i Byzone.

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

12.09.1933: Dok. om færdselsret mv., forsynings-/afløbsledninger mv.

01.03.1946: Dok.om vej mv.

03.09.1960: Dok.om fredskov mv.

19.04.1967: Dok. om oversigt mv.

25.07.1967: Dok.om fredskov mv.

01.08.1968: Dok.om fredskov mv.

30.04.1970: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

15.09.1977: Dok. om byggelinier mv.

09.02.1981: Dok. om transformerstation/anlæg mv.

20.11.1987: Ekspropriationsfortegnelse.

28.07.1988: Dok.om naturgas/anlæg mv.

30.10.1998: Færdselsret, forbud mod parkering mv.

10.02.2003: Dok. om levende hegn i skel mv.

22.11.2012: Dok. om spildevandsanlæg.

Planforhold

Ejendommen er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan, delområde BBRO.B4.01, der er udlagt til: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Derudover daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Liberale erhverv i form af erhverv i egen bolig, hvis det kan indpasses i områdets karakter.

I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning.

Derudover restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter samt mindre tekniske anlæg.



Mijøklasse 1-2.

Maks. bebyggelsesprocent: åben-lav 30%, tæt-lav 40%, øvrig anvendelse: 40%

Maks. byggehøjde: 8½ m

Maks etageantal: 2

12. MILJØFORHOLD

Forurening V1/V2 niveau

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommen er ifølge Region Midtjyllands oplysninger ikke registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

13. EJENDOMMENS ØKONOMI

13.1. Driftsudgifter

Ejendomsskat (år 2020), fritaget	kr.	0
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	0



14. COPYRIGHT

Vurderingsforretningen må ikke uden Nordicals forudgående skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, eller til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

15. HABILITET

Underskrevne vurderingsmand erklærer,

- at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering og
- at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Vurderingsrapporten er fremsendt til rekvirentens e-mail.

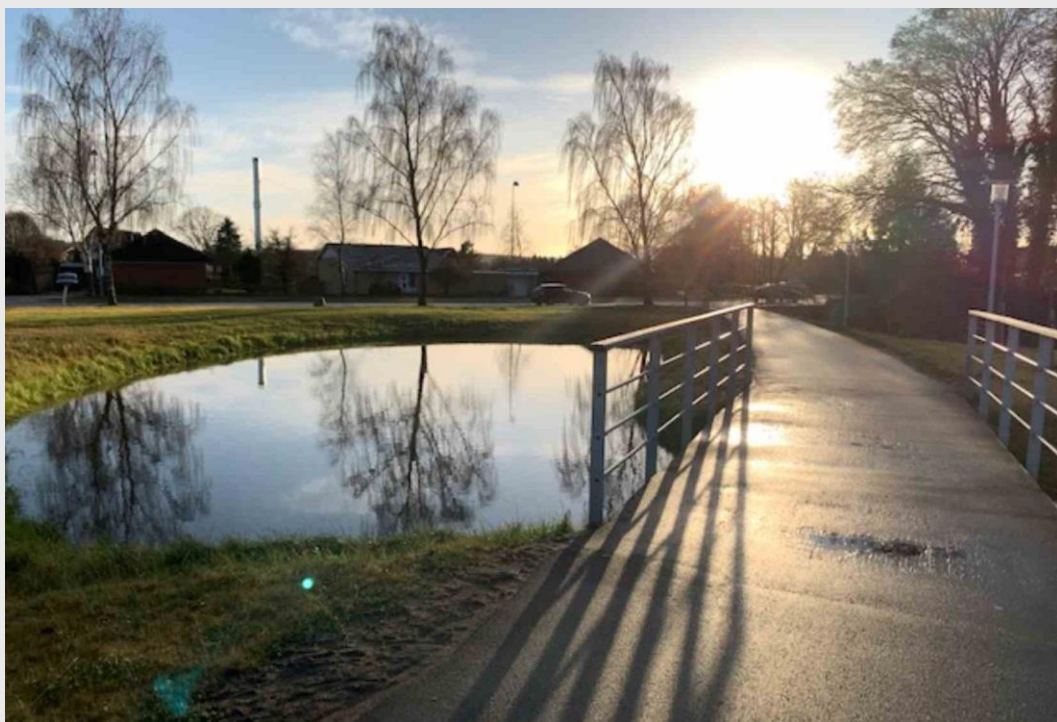
Den 19. december 2019

Morten Lundhøj

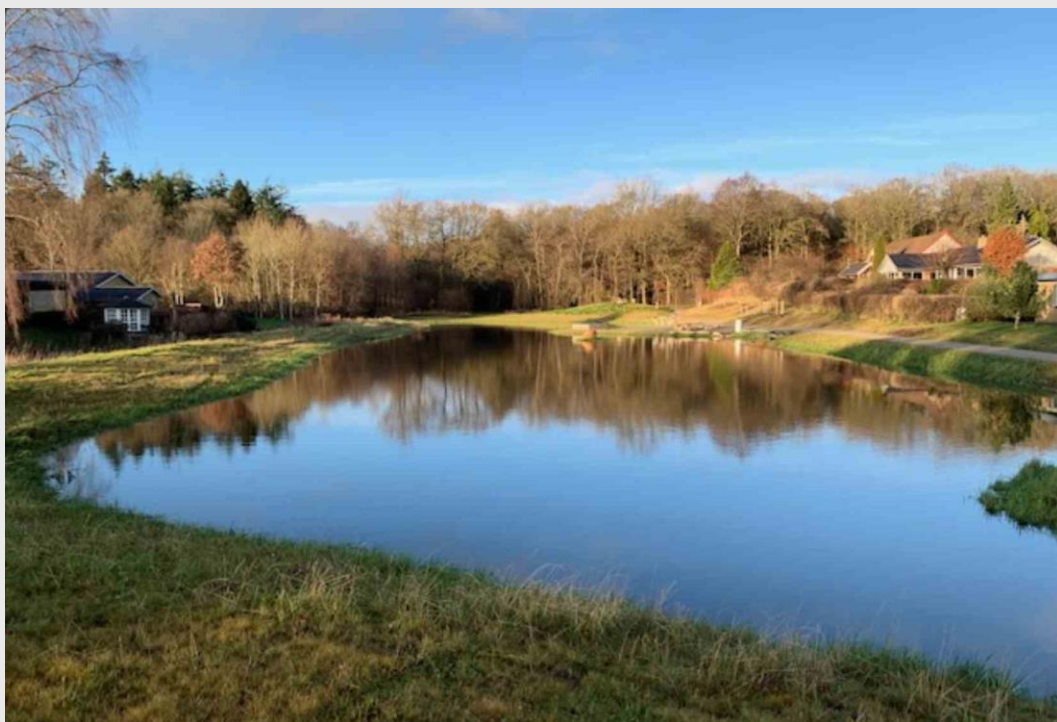
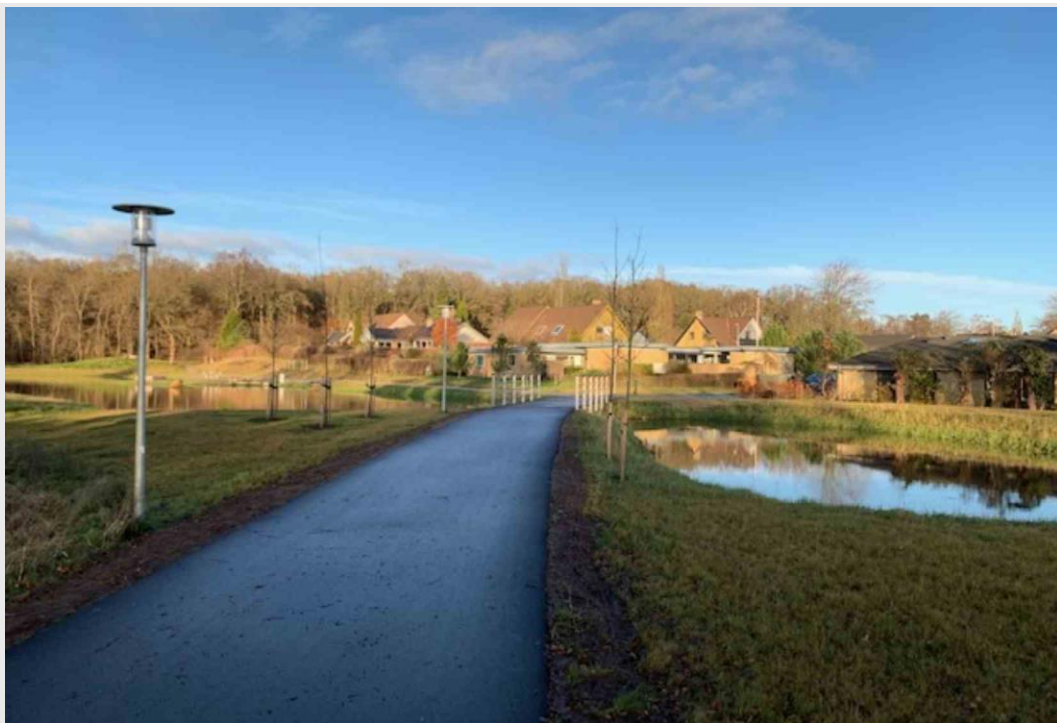
Indehaver, HD(A)
Erhvervsmægler, MDE & valuar
Direkte: 8915 3301
Mobil: 2324 4465
mol@nordicals.dk

Nordicals
Toldboden 1, 6. sal
8800 Viborg
Tlf.: 7020 3911

FOTOS OG KORT



FOTOS OG KORT



FOTOS OG KORT



