

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Att. Torben Nørgaard

Viborg, den 13. september 2016
Sagsnr. 875-04511
TE/JA

Vedrørende: Vurdering af jorden (ekskl. bygninger) på matr. nr.: 2 E Søgårde, Asmild, beliggende Søndersøvej 92B, 8800 Viborg.

Efter aftale med jurist Torben Nørgaard fra Viborg Kommune har jeg mandag den 12. september 2016 besigtiget ovennævnte ejendom (ekskl. bygninger). Ejendommen (ekskl. bygninger) blev fremvist af ejer Knud Callesen, der beredvillig besvarede de stillede spørgsmål.

Viborg Kommune ønsker at få en vurdering af grundarealet (ekskl. bygninger) – gerne som en kvm. pris, i forbindelse med forhandlinger om køb.

Ejendommen er en del området omfattet af lokalplan nr. 421 – 1. etape af boligområdet Arnbjerg, Viborg Syd.

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle Viborg by mod syd. Området skal udvikle sig til en bæredygtig ny bydel – Arnbjerg - som knytter sig naturligt til Viborg by. Lokalplanen skal sikre, at der er attraktive boliggrunde i Viborg. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 375 boliger samt en lokal butik. Lokalplanen er 1. etape af en helhedsplan, som Byrådet har vedtaget. Lokalplanen sikrer en udvikling af Viborg by i et område med meget attraktiv natur i form af søer og skov. Lokalplanen fastlægger, hvor der må bygges, og hvor der skal bevares større grønne områder. Formålet er at skabe et varieret boligområde med god kontakt til naturen. Det overordnede princip er at bygge tættest på skrænterne mod Søndre Mose, så flest mulig får udsigt. På de fladere arealer mod øst kan der bygges mere åbent og lavt – dog med undtagelse af et enkelt område mod skoven, hvor der må bygges i op til 6 etager. Byggemulighederne styres ved hjælp af bebyggelsesprocenter.

Ejendommen har et samlet grundareal på 150.609 kvm. Ejendommen består udover en pæn beboelsesejendom og driftsbygninger af en juletræs- og klippegrøntsproduktion samt ca. 2,8 ha fredskov.

Ifølge oplysninger fra ejer er der 9.300 stk. 2 år gl. juletræer samt 3.600 stk. juletræer klar til salg samt 2 store arealer med træer til klip. Træerne til klip giver ca. 17 tons årligt og har en restlevetid på ca. 20 år.

Svend Døssing
Hjultorvet 1
8800 Viborg



Ejendommens grundareal er noget af det bedre i hele området, idet jorden er meget skrående mod nord og vest – ind mod søerne og Viborg by (udsigt).

Ifølge lokalplanen er ejendommens jorder udlagt med følgende betegnelser: Ie, If, IIIb, VII og Vd, hvor:

Ie betyder åben-lav (fritliggende parcelhuse med 1 bolig pr. ejendom).

If betyder åben-lav (fritliggende parcelhuse med 1 bolig pr. ejendom).

IIIb betyder etageboliger med tilhørende fælleshus.

VII betyder vejareal.

Vd betyder grønne områder med mulighed for at indpasse rekreative og tekniske anlæg.

Lokalplanområdet skal udstykkes som vist på kortbilag nr. 2.

Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes med følgende grundstørrelser:

Delområde Ia 900-1.400 kvm.

Delområde Ib og Ic 750-900 kvm.

Delområde Id og Ie 600-900 kvm.

Bebyggelsesprocent for delområde I (åben-lav): 30 % af den enkelte grund hvis 1 etage eller 35 % af den enkelte grund hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelsesprocent for delområde III (etageboliger) IIIb: 60 % af delområdet, svarende til 10.900 kvm. i op til 6 etager. I delområde IIIb skal boliger opføres som punkthuse. Kun op til 15 % af grundens areal må bebygges i grundplan.

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

Ejendommen er med vedtagelsen af lokalplanen beliggende i både by- og landzone.

Vurderingstemaet;

- Markedspris.
- Lokalplan nr. 421.

Værdiansættelsen sker ud fra princippet om påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel og vandel med en rimelig tidshorisont, hvor handelsværdien er det beløb som grundarealet (ekskl. bygninger) 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 udover det i nærværende vurdering nævnte areal på ca. 2,8 ha.
- 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.
- at køber overtager eventuel momsreguleringsforpligtigelse.

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

Juletræs- og klippegrøntskulturen jævnfør ovenstående vurderes til:

Kr. 900.000,00, skriver kroner nihundredetusinde.

Grunden/jorden vurderes som udgangspunkt til:

Kr. 125,00, skriver kroner ethundredetotifem pr. kvm.,

svarende 150.609 kvm. x kr. 125,00 = kr. 18.826.125,00.

Hertil et tillæg for byggeret pr. etagemeter for IIIb: 60 % af delområdet, svarende til 10.900 kvm. på:

Kr. 450,00, skriver kroner firehundrede femti pr. kvm. byggeret,

svarende 10.900 kvm. x kr. 450,00 = kr. 4.905.000,00.

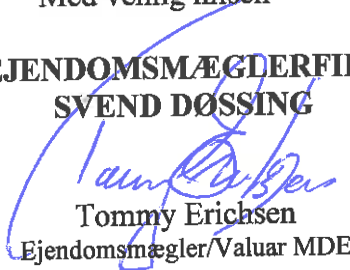
Vurderingsforretningen er udført efter mit bedste skøn og overbevisning. Jeg erklærer, ikke at have andre interesser i sagen end nærværende vurdering.

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.

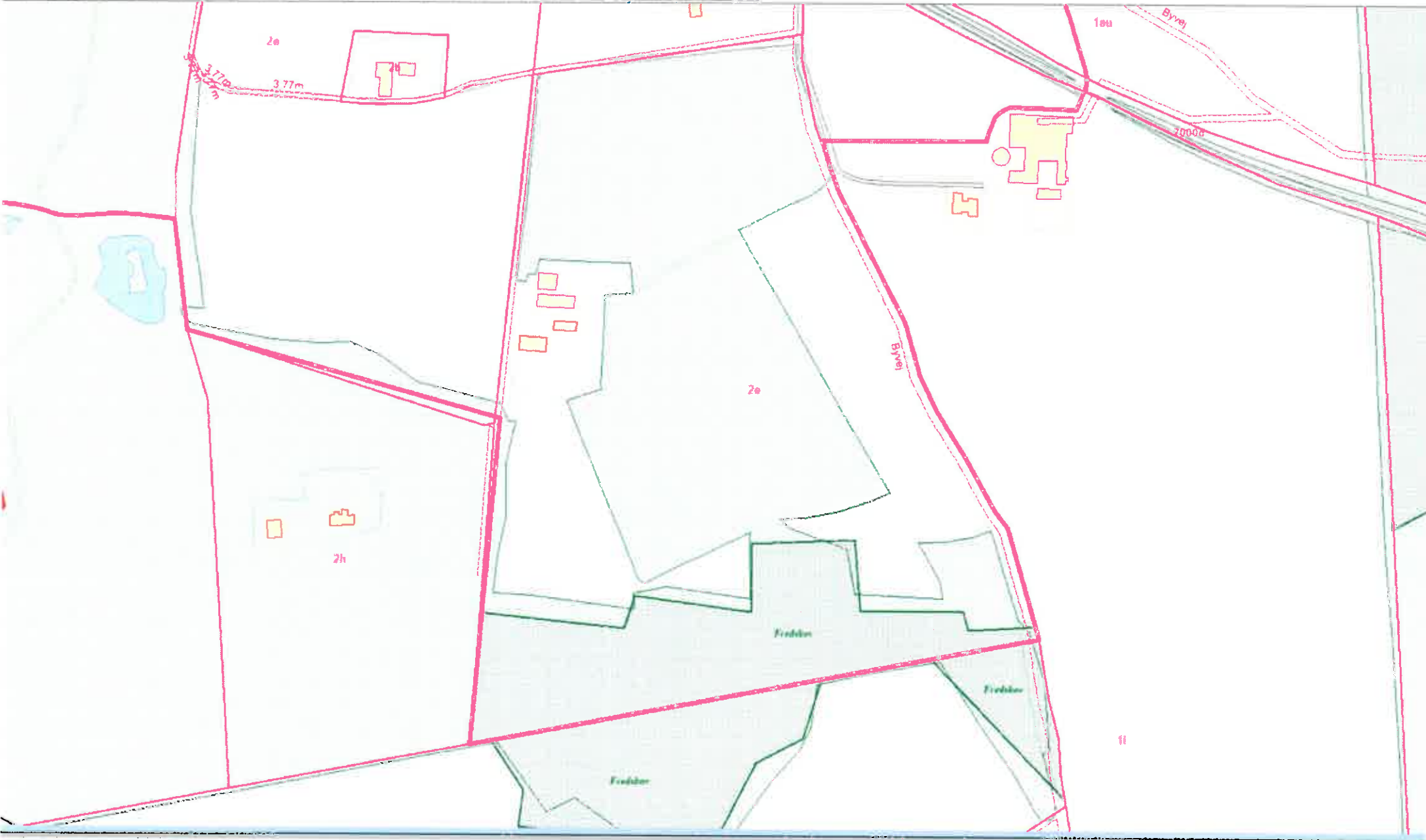
Er der spørgsmål til det fremsendte eller hvis jeg på anden måde kan være behjælpelig, står jeg til Deres fulde disposition.

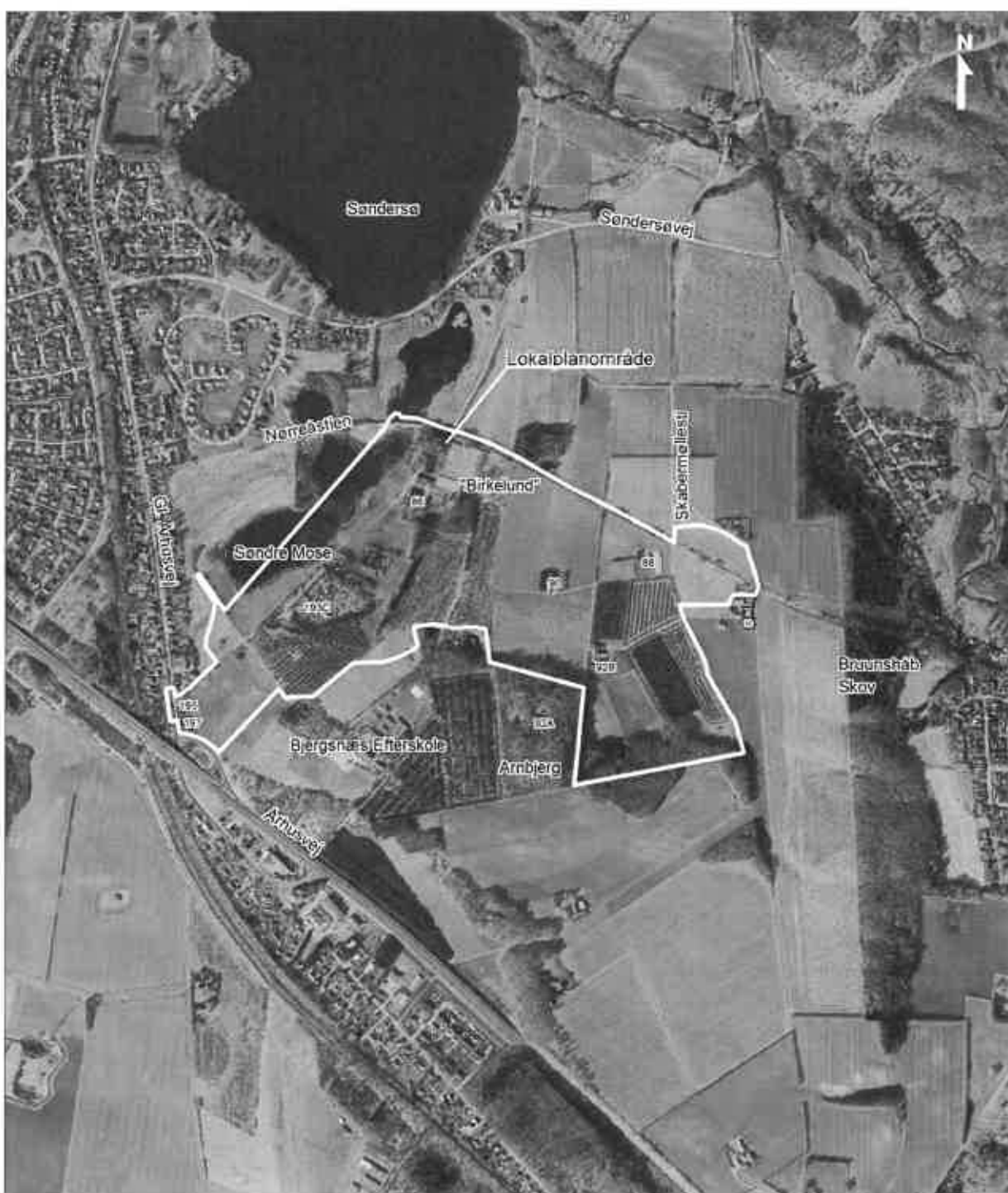
Med venlig hilsen

**EDC-EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
SVEND DØSSING**


Tommy Erichsen

Ejendomsmægler/Valuar MDE





Luftfoto ca. 1: 15.000

Signaturforklaring

•••• Lokalt plangrænse

••••• Delområdegrænse

— Reduceret søbeskyttelseslinje

— Udstykning

▨ Byggefeltar

— 45 m Byggelinje for 6 etager (18m)

— 32,5 m byggelinje for 4 etager (13m)

— 20 m byggelinje

■ Affalds ø (dagrenovation)

● Opholds-/legeområder

▨ Landskabsstore

↔ Længderetning for boliger

Grønt område

▨ Eksisterende skov

▨ Eksisterende beplantning, bevares

▨ Ny beplantning

▨ Regnvandsbassin

— Jordlagt højspændingsledning

— Højspændingsledning

▨ Fredsskov

▨ Bussluse

— Naturgasledning

⊗ Skilt

— Eksisterende stier

— Fremtidige stier

— Naturstier

Lokalplan nr. 421

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan

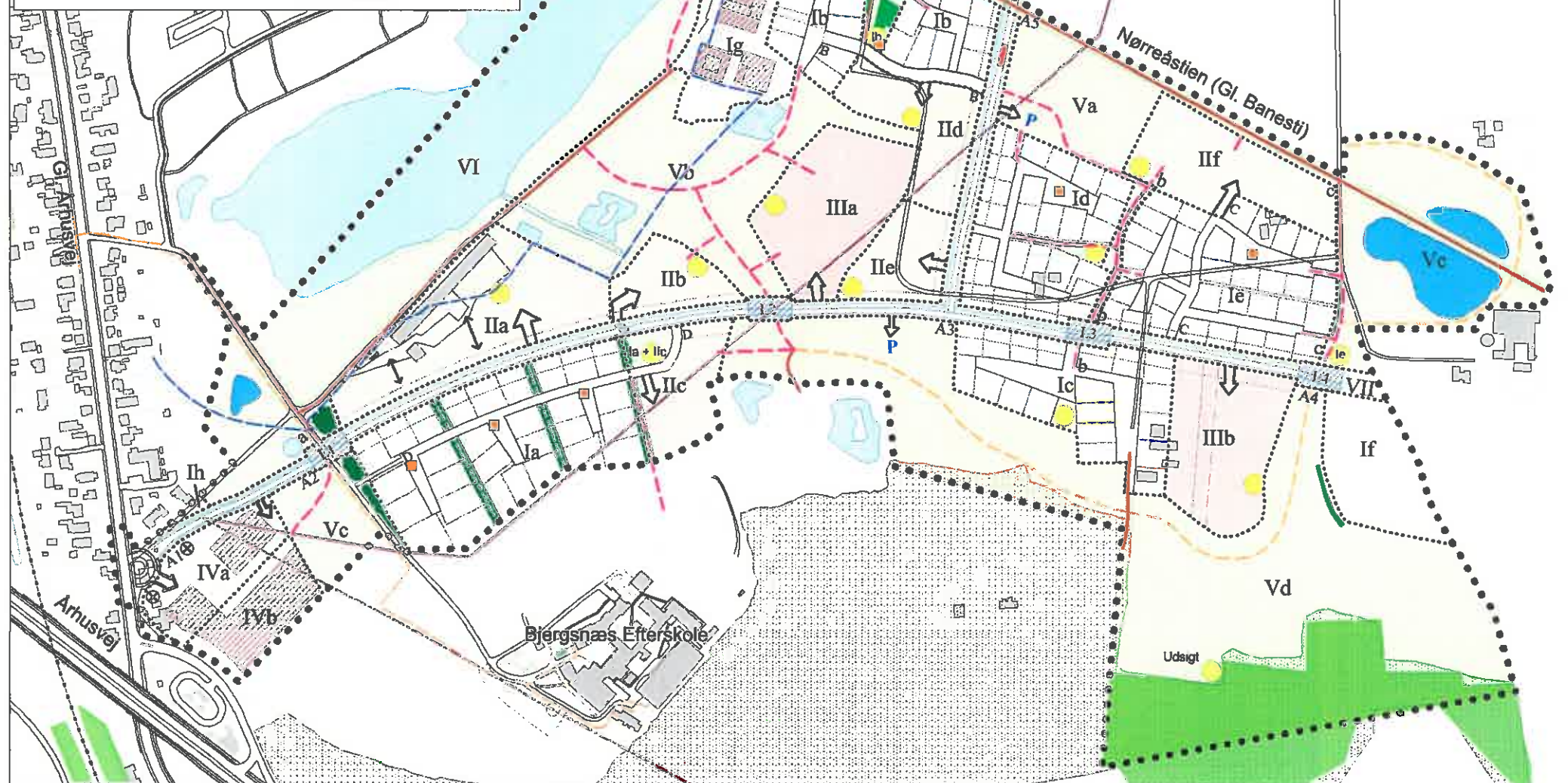
Mål ca. 1:4.000 (ved print i A3 - 100%)

Viborg Kommune

I : Parcelhuse

II : Tæt-lav

III : Etageboliger



- 6.8 I delområde IVb kan større terrænreguleringer tillades. Lodrette støttemure må dog max være 3 meter høje mod syd og er ikke tilladt mod Gl. Århusvej.

Yderligere terrænregulering skal ske med en hældning på max. 1 : 2. Støttemure skal beplantes.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Omfang af byggeri på den enkelte ejendom må ikke overstige:

Område	Bebyggelsesprocent	Etager	Maksimal højde
Delområde I (åben-lav)	30% af den enkelte grund	hvis 1 etage	7,5 m
	35% af den enkelte grund	hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage ⁷	8,5 m
Delområde II (tæt-lav)	35% af den enkelte grund	hvis 1 etage	7,5 m
	45% af den enkelte grund	hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage	8,5 m
	Ila og Ilf: 50% af den enkelte grund	i op til 2½ etage	10 m
Delområde III (etageboliger)	IIIa: 30% af delområdet, svarende til 5.800 m²	i op til 4 etager	13 m
	IIIb: 60% af delområdet, svarende til 10.900 m²	i op til 6 etager	18 m
Delområde IV (centerområde)	IVa: 20% af delområdet, svarende til ca. 2.300 m²	i op til 2 etager	10 m
	IVb: 60% af delområdet, svarende til 5.650 m²	i op til 2 etager	10 m
Delområde V	Va: max. 2.000 m²	i op til 1½ etage (1 etage med udnyttet tagetage)	8,5 m

Bygningshøjder måles i forhold til byggemodnet terræn, undtaget i delområde Ia, IIb og IIc, jf. §7.12 og §7.13.

Generelt

- 7.2 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

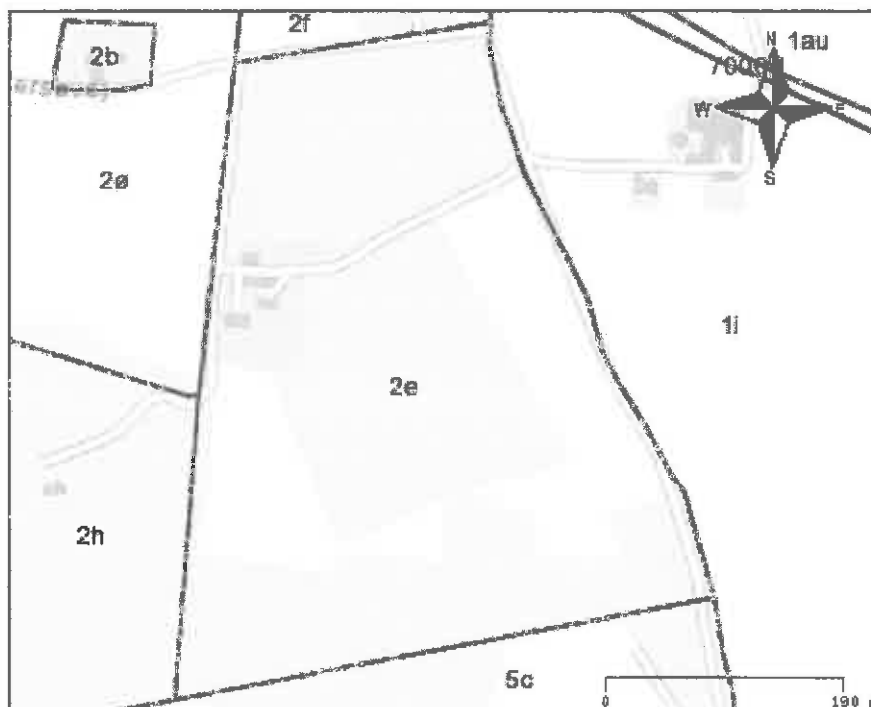
⁷ I delområde Ia må boligbyggeri fremstå i 3 etager og indtil 10 meters højde mod den lavest liggende del af grunden, jf. § 7.14.

Der er søgt på følgende matrikel:

- 2e Søgårde, Asmild, Viborg Kommune

Placeringen af matriklen kan ses på kortet. Her kan du også se om der er "registreringer" i nærheden.

	Lokaliseret (Uafklaret)
	V1-kortlagt
	V2-kortlagt
	Udgået af kortlægning
	Udgået inden kortlægning
	V2-kortlagt under F0
	V2-kortlagt under F1
	V2-kortlagt under F2



Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

Region Midtjylland kortlægger, undersøger og oprenser forurenet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Midtjylland:

Telefon: 7841 1999
Mail: miljoe@ru.rm.dk
www.jordmidt.dk

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

TINGBOGSATTEST



Udskrevet: 05.09.2016 08:28:58

EJENDOM:

Adresse: Søndersøvej 92B
8800 Viborg

Samlet areal: 150609 m2
Heraf vej: 4955 m2
BFE-nummer: 7542623
Appr.dato: 26.03.2015
Landsejerlav: Søgårde, Asmild
Matrikelnummer: 0002e
Areal: 150609 m2
Heraf vej: 4955 m2
Retskreds: 0069

HOVEDNOTERING:

Hovednotering: Landbrugsejendom

NOTERINGER:

Dato: 09.10.1995
Matr.nr. 2e Søgårde, Asmild (750157) Foretaget notering om
Fredskov på matrikelnummeret: 28000 m²

ADKOMSTER

DOKUMENT:

Dokument type: Skøde
Dato/løbenummer: 21.03.1994-16855-69

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn: Knud Callesen
CPR: 311252-****
Ejerandel: 1 / 1

KØBESUM:

Kontant købssum: 1.250.000 DKK

Købesum i alt:

1.250.000 DKK

HÆFTELSE

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 23.07.2015-1006579596
Prioritet: 3
Dokument type: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.998.000 DKK
Rentesats: -0,0532 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

KREDITORER:

Navn: NYKREDIT REALKREDIT A/S
CVR: 12719280

DEBITORER:

Navn: Knud Callesen
CPR: 311252-****

BETALT

TINGLYSNINGSAFGIFT:

17.860 DKK

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 23.07.2015-1006579607
Prioritet: 4
Dokument type: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.111.000 DKK
Rentesats: 0 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

KREDITORER:

Navn: NYKREDIT REALKREDIT A/S

CVR: 12719280

DEBITORER:

Navn: Knud Callesen
CPR: 311252-****

BETALT

TINGLYSNINGSAFGIFT:

18.360 DKK

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 05.03.1999-8475-69
Prioritet: 5
Dokument type: Ejerpantebrev
Hovedstol: 323.954 DKK
Rente: var

SENEST PÅTEGNET:

Dato: 23.07.2015 13:22:30

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Konverteret til digital
pantebrev: Ja
Beskrivelse: Ejerpantebrev med medd

KREDITORER:

Navn: Knud Callesen
CPR: 311252-****

FULDMAGTSBESTEMMELSER:

Fuldmagtshaver: SPAREKASSEN KRONJYLLAND
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

CVR: 17912828

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Hovedstolen tilskrives rente

SERVITUTTER

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 08.08.1923-916175-69
Prioritet: 1
Dokument type: Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

FÆRDSEL:

Vejret

ANDET:

Andet

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Dok om færdselsret mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 06.02.1986-2897-69
Prioritet: 2
Dokument type: Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 1

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 69_VO_651

TILLÆGST TEKST:

Anmærkning
anm hæftelser

Tillægstekst
Dok om kabelanlæg mv

ØVRIGE OPLYSNINGER

EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsværdi:	10.900.000 DKK
Grundværdi:	8.978.100 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2015
Kommunekode:	0791
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	104181

INDSKANNET AKT:

Filnavn:	69_VO_651
----------	-----------