



Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

Leoni Advokater
Advokatpartnerselskab
Sct. Mathias Gade 96 B
8800 Viborg
Att. Ole Thiel

Viborg, den 20-09-2016
Sagsnr. 875-04533
TE/ML

Vedrørende: Vurdering af matr. nr. 9 dp Sjørup by, Vroue samt Delnr. 1 af matr.nr. 9dp Sjørup by, Vroue, delnr. 3 af matr.nr. 9dq Sjørup by, Vroue, delnr. 4 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue, delnr. 5 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue og delnr. 7 af matr.nr. 9dq Sjørup by, Vroue, beliggende Vestre Skivevej 122 A, Sjørup, 8800 Viborg.

Efter aftale med advokat Ole Thiel har jeg tirsdag den 13. september 2016, kl. 14.00 besigtiget ovennævnte arealer/ejendom.

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

Da arealerne/ejendommen er rekvirenten bekendt, laves der ikke en egentlig bygningsbeskrivelse, men der oplyses alene forhold af betydning for vurderingen.

Til stede ved besigtigelsen var advokat Ole Thiel og konsulent Gunnar Grangaard fra Boligselskabet Sct. Jørgen.

Ejendommen blev fremvist af Gunnar Grangaard, der beredvilligt besvarede de stillede spørgsmål.

Ejendommen er opført, indrettet og benyttes til Sjørup Ældrecenter.

Ejendommen vurderes i forbindelse med en eventuel ændring af bruger- og/eller ejerforholdet i relation til Boligselskabets afdelinger og Viborg Kommune.

Boligselskabet Sct. Jørgen og Viborg Kommune ejer forskellige jordarealer og bygninger, der tilsammen udgør Sjørup Ældrecenter.

Sjørup Ældrecenter skal væsentligt moderniseres, og en forudsætning for dette er, at der internt mellem nogle af boligselskabets afdelinger og imellem boligselskabet og Viborg Kommune sker forskellige handler.

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.



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 grunden vil kunne indbringe ved et salg mellem kyndige, ikke interesseforbundne parter, på det åbne marked indenfor en rimelig salgsperiode.

En del af ejendommen tænkes nedrevet og vurderingen drejer sig alene om arealernes værdiansættelse.

Jeg har i nærværende vurdering forudsat følge arealer:

Matr.nr. 9dp Sjørup by, Vroue – 3.768 kvm.

Delnr. 1 af matr.nr. 9dp Sjørup by, Vroue – 2.474 kvm.

Delnr. 3 af matr.nr. 9dq Sjørup by, Vroue – 1.085 kvm.

Delnr. 4 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue – 1.871 kvm.

Delnr. 5 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue – 2.753 kvm.

Delnr. 7 af matr.nr. 9dq Sjørup by, Vroue – 1.604 kvm.

Jeg har i nærværende vurdering fastsat prisen ud fra en forventet netto bebyggelsesprocent på 30 og en byggeretsværdi inkl. kloaktilslutning på ca. kr. 1.450,00, svarende til cirkaprisen for parcelhusgrunde i området.

Ovennævnte pris skal tillægges moms, bortset fra handler indgået mellem Boligselskabets enkelte afdelinger.

I den udstrækning, at der tidligere er betalt tilslutningsafgifter eller disse på anden vis kan spares, har jeg forudsat at disse refunderes/betales i forbindelse med handlerne.

Nærværende vurdering forudsætter:

- at de på ejendommen værende bygninger med derværende installationer er lovligt opført, indrettet og benyttet, medmindre andet udtrykkeligt er anført i nærværende vurdering.
 - at der ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen.
 - at der ikke er eller har været konstateret eller afhjulpet skader forårsaget ved angreb af svamp og insekter.
 - at installationer og medfølgende løsøre er gældfri og afleveres i brugbar stand på overtagelsesdagen.
 - 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 og af køber beset.
 - at alle miljøforhold er i orden og kan godkendes af offentlige myndigheder.
-



- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot, 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 samtlige forfaldne beløb vedr. tilslutning og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fælles anlæg, fælles antenne, el, gas, varme, vand er betalt og, at der sælger bekendt ikke er udført arbejde eller afsagt kendelser vedrørende førnævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

Forudsætninger vedrørende Matr.nr. 9dp Sjørup by, Vroue, delnr. 1 af matr.nr. 9dp Sjørup by, Vroue, delnr. 3 af matr.nr. 9dq Sjørup by, Vroue, delnr. 4 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue, delnr. 5 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue og delnr. 7 af matr.nr. 9dq Sjørup by, Vroue:
Arealerne overtages fri for enhver bygningsmasse, således at der overdrages grov planerede jordarealer.

Sælger sørger for fjernelse af eventuelle bygninger, såvel over jorden som under jorden, samt alt andet materiel, der måtte befinde sig på arealerne frem til overtagelsesdagen.

Arealet overtages i den stand, den har pr. overtagelsesdagen.

At ejendommen er forureningsfri, således at køber ved realisering af boligprojekt ikke skal afholde nogen udgift til forureningsbekæmpelse af nogen art, der måtte vise sig nødvendig for at gennemføre boligprojekt. Risikoen for forureningsforhold er således sælgers.

At det boligprojekt, som køber skal opføre på arealerne, kan opføres med sædvanlig fundering, set i forhold til det helt konkrete projekt, man vil realisere.

Vurderingsprisen der er fastlagt i denne vurdering forudsætter, at køber ikke får udgifter til ekstra fundering grundet jordbundsforhold.

Lokalplan nr. 06.LA.01.03.

Køber respekterer de servitutter, der vil være tinglyst på ejendommen efter matrikulær berigtigelse.

Yderligere forudsætninger vedrørende delnr. 4 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue:

Servitutter der er tinglyst på ejendommen:

01.04.1931 Dokument om byggelinier mv.

27.10.1961 Dokument om adgangsforhold, adgangsbegrænsning mv.

16.06.1964 Dokument om kloakanlæg mv.

12.07.1969 Dokument om hegn, hegnsmur mv., byggelinier mv. Vedr. 9M.

16.08.1984 Dokument om adgangsret. Vedr. 9M.

14.09.2004 Lokalplan nr. 06.LA.01.03.

17.10.2012 Spildevandsanlæg.

Yderligere forudsætninger vedrørende delnr. 5 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue:

Servitutter der er tinglyst på ejendommen:

01.04.1931 Dokument om byggelinier mv.

27.10.1961 Dokument om adgangsforhold, adgangsbegrænsning mv.

16.06.1964 Dokument om kloakanlæg mv.

14.09.2004 Lokalplan nr. 06.LA.01.03.

17.10.2012 Spildevandsanlæg.



På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter jeg arealernes aktuelle handelsværdi til at være:

Matr.nr. 9dp Sjørup by, Vroue:

Kr. 1.640.000,00 kontant

skriver kroner enmillionsekshundredetitusinde 00/00, kontant, opgjort som:

3.768 kvm. x 30 % x ca. kr. 1.450,00. (Eventuelt + moms)

Herudover anslås det at der er betalt tilslutningsafgifter m.m., svarende til d.d.:

El-tilslutningsafgifter 9 x kr. 15.000,00 = kr. 135.000,00

Vandstik 9 x kr. 12.000,00 = kr. 108.000,00

Varmetilslutning 9 x kr. 15.000,00 = kr. 135.000,00

P-pladser 6 x kr. 20.000,00 = kr. 120.000,00

Del nr. 1 af matr.nr. 9dp Sjørup by, Vroue:

Kr. 1.075.000,00 kontant

skriver kroner enmillionsyvtifemtusinde 00/00, kontant, opgjort som:

2.474 kvm. x 30 % x ca. kr. 1.450,00. (Eventuelt + moms)

Del nr. 3 af matr.nr. 9dq Sjørup by, Vroue:

Kr. 472.000,00 kontant

skriver kroner firehundredesyvtitotusinde 00/00, kontant, opgjort som:

1.085 kvm. x 30 % x ca. kr. 1.450,00. (Eventuelt + moms)

Del nr. 4 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue:

Kr. 815.000,00 kontant

skriver kroner ottehundredeettifemtusinde 00/00, kontant, opgjort som:

1.871 kvm. x 30 % x ca. kr. 1.450,00. (Eventuelt + moms)

Del nr. 5 af matr.nr. 9dr Sjørup by, Vroue:

Kr. 1.200.000,00 kontant

skriver kroner enmilliontohundredetusinde 00/00, kontant, opgjort som:

1.871 kvm. x 30 % x ca. kr. 1.450,00. (Eventuelt + moms)



Del nr. 7 af matr.nr. 9dq Sjørup by, Vroue:

Kr. 700.000,00 kontant

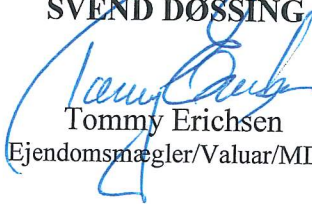
skriver kroner syv hundredetusinde 00/00, kontant, opgjort som:
1.604 kvm. x 30 % x ca. kr. 1.450,00. (Eventuelt + moms)

Vurderingsprisen er fastsat som en kontantpris, der er således ikke medtaget nogen form for belåning, hverken den nuværende eller anslået ejerskiftelån.

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 2 eksemplarer.
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

7p

Matr.nr. 9dq

BSJ 826

Areal iflg. flggbogen: 6.380m²

Matr.nr. 9dp

BSJ 830

Areal iflg. flggbogen: 3.768m²

Matr.nr. 9m & 9dr

Viborg Kommune

Areal iflg. flggbogen: 19811m²

⑤ 2753 m²

gdr

④ 1871 m²

gdp

③ 1085 m²

gdp

② 1295 m²

gdp

① 2474 m²

⑦ 1604 m²

gbc

⑥ 3891 m²

gdr

⑧ 14753 m²

gm

Existierende skel

gm DECEMBER 2014 - DISPOSITIONSGAUG

7000p

Matr.nr. 9dp, 9dr, 9m og 9dq Sjørup By, Vroue
Forslag til mageskifte

Sjørup Ældrecenter

LE34

Viborg

Fabrikvej 15

8500 Viborg

+45 7733 2222

www.le34.dk

Landinspektørfirmaet LE34 A/S

Energivej 34 2750 Ballerup +45 7733 2222 le34@le34.dk www.le34.dk

PRC	SI	SI	SI	31.08.2016
UDGØRT	KONTROL	GODK.	DATE	
J15002511500251-002.dgn				
FILE				
KOTESYSTEM	DVRSO			
KOORDINATSYSTEM	S34J			
1500251	1500251-002-001	MALFORHOLD	1:1000	
PROJEKTNUMMER	TEGN.NR.			

REV.