

Fra: Flemming Jensen [<mailto:flje@edc.dk>]
Sendt: 2. februar 2016 13:03
Til: Majbritt Lindskov Kold <mlko@viborg.dk>
Emne: SV: Mæglervurdering af to grunde

Til Viborg Kommune, Stabs- og Byrådssekretariatet

I forbindelse med kommunens salg af nedenstående to ejendomme er jeg anmodet om at fremkomme med en vurdering af de to ejendomme.

På baggrund af gennemgang af det fremsendte materiale vurderer jeg de to ejendommers salgsværdi således:

Thorsgade 1, Hvam, 9620 Aalestrup:

Der er tale om en grund, hvor den tidligere beboelse er revet ned. Jf. den gældende lokalplan for området må der ikke opføres ny bebyggelse på grunden, med mindre tidligere beboelse er revet ned pga. brand eller lignende. Der foreligger ikke oplysninger om, at bygningerne er revet ned som følge af brand eller lignende, og det lægges derfor til grund for vurderingen, at der ikke kan opføres ny bebyggelse på grunden.

Køberkredsen til ejendommen vil derfor være yderst begrænset og må forventes at være indskrænket til de omkringliggende naboer, der har et ønske om at lægge grunden til deres nuværende ejendom med det formål at lave en større have.

På baggrund af ovenstående vurderer jeg ejendommens salgspris til ikke at overstige intervallet **kr. 0,00-25.000,00 kontant**.

Meldgårdsvej 6, Rødding, 8830 Tjele:

Der er tale om en ubebygget grund, som ligger på en lukket stikvej med beboelsesejendomme på tre sider samt en tidligere børnehave som genbo. En del af grunden (ca. 2/3-dele) har karakter af grusbelagt p-plads og ser ud til at have været anvendt som sådan i flere år – luftfotos fra midten af 90'erne viser samme anvendelse. Den sidste del af grunden skråner kraftigt ned mod den bagvedliggende nabo. De omkringliggende ejendommers terrænniveau giver tydelig indikation af, at der er sket opfyld på grunden, sandsynligvis med det formål at bruge grunden som p-plads.

Erhverves ejendommen derfor med det formål at opføre privat beboelse, som byplanvedtægten for området giver mulighed for, skal opfyldningen på grunden fjernes. Der er kan være tale om, at den fjernede jord er forurenset pga. ejendommens anvendelse som p-plads. Er dette tilfældet, vil der være ekstra omkostninger forbundet med bortskaffelse af jorden.

Efter bortskaffelse af opfyldningen bliver der, med udgangspunkt i de omkringliggende ejendommers terrænniveauer, tale om en skrånende grund. Dette gør ikke et byggeri på grunden billigere sammenlignet med byggeri på en mere flad grund.

Som alternativer til en grund i Rødding, hvor der kan opføres privat beboelse, findes der i Rødding pt. en hel del andre ledige byggegrunde, som er langt nemmere at påbegynde byggeri på.

På baggrund af ovenstående vurderer jeg ejendommens salgspris til ikke at overstige intervallet **kr. 25.000,00-50.000,00 kontant**.

Såfremt der er spørgsmål til ovenstående, står jeg naturligvis til rådighed for besvarelse heraf.

Faktura på mit vurderingshonorar eftersendes.

Med venlig hilsen

Flemming Jensen
Ejendomsrådgiver, Valuar, MDE



Hjultorvet 1
DK-8800 Viborg
CVR: 11992994

Telefon: 86625255
Direkte: 58587535