

Viborg Kommune
Kommunaldirektørens område
Stabs- og Byrådssekretariatet
Juridisk afdeling
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Att. Jurist Nikoline Østergaard Nielsen

Viborg, den 2. juli 2020
Sagsnr. 87508045
JN

Vedrørende: Vurdering af del af matr.nr.: 5bu, V.Tostrup By, V. Tostrup, beliggende Vestergade 66S, 9632 Møldrup

Efter aftale med Jurist Nikoline Østergaard Nielsen har jeg torsdag den 1. juli 2021 besigtiget ovennævnte ejendom/grundareal. Tilstede var grundejer Kristian Nikolaj Nielsen, der beredvilligt besvarede de stillede spørgsmål. Arealet blev besigtiget i solskinsvejr.

Arealet er beliggende lige vest for Møldrup, omgivet af øvrige landbrugsarealer og landbrugsejendomme mod vest og bymæssig bebyggelse mod øst.

Arealet er, ifølge materiale modtaget fra Viborg Kommune, på ca. 20.650 kvm.

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme MØLD B4.05_T16. Ifølge kommuneplanen er området udlagt til boligområde.

Arealet er tillige omfattet af lokalplan nr. 544 og jf. planen bliver det vurderede område omfattet af delområde Ia og udlægges til åben-lav og tæt-lav boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og lignende.

Jf. afsnit 7.2 i lokalplanen må bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke i delområde Ia ikke overstige:

- 30% for åben-lav boligbebyggelse.
- 40% for tæt lav boligbebyggelse.

Hvis delområde Ia udstykkes som én storparcel til tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for ejendommen som helhed.

Hvis delområde Ia udstykkes i grunde jf. §4.3 til tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke ikke overstige 40%.

Svend Døssing
Hjultorvet 1
8800 Viborg



Jf. afsnit 7.3 i lokalplanen må bebyggelsen højst opføres i 2 plan. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter fra terræn.

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

Vurderingstemaet;

- Markedsprisen.
- Samtlige omkostninger ved en evt. handel vil blive pålagt køber.

Værdiansættelsen sker ud fra princippet om påtænkt salg til Viborg Kommune på ekspropriationslignende vilkår.

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 besigtigelsen samt de foreliggende oplysninger og forudsætninger fastsætter jeg ejendommenes samlede handelsværdi til at være ved påtænkt salg til Viborg Kommune på ekspropriationslignende vilkår til:

Kr. 30,00 pr. kvm. kontant,

skriver kroner tretti 00/00 pr. kvm. kontant

Omregnet kontantpris for 20.650 kvm: kr. 620.000 kontant

Skriver kroner Sekshundredetotitusinde 00/00.

Beløbet fastsættes eksklusiv evt. moms.

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 din fulde disposition.

Med venlig hilsen

**EDC-EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
SVEND DØSSING**

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Jesper Navntoft', is written over the printed name.

Jesper Navntoft

Indehaver/Ejendomsmægler, MDE.

