

Taksationskommissionen for Viborg

Den 13. februar 2019 kl. 09.00 blev Taksationskommissionen for Viborg sat på ejendommen Veldsvej i Ørum, 8830 Tjele.

Der blev foretaget

TAK-17-2018

Taksation efter anmodning fra Viborg Kommune

vedr. fastsættelse af erstatning til Leo Dahlgaard,

Veldsvej 49, Ørum, 8830 Tjele, i anledning af kommunens

delvise ekspropriation af ejendommen, matr. nr. 3u, 3t og 3a, Velds By, Ørum

jf. planlovens § 47, stk. 1.

For taksationskommissionen mødte formanden dommer Niels Bjerre, og taksationsmedlemmerne Peter Therkildsen og Kjeld Bak.

For Viborg Kommune mødte jurist Torben Nørgaard.

For og med ejeren mødte advokat Jørgen Horstmann.

Der blev fremlagt:

Mail af 18. september 2018 fra Viborg Kommune med anmodning om fastsættelse af erstatning efter ekspropriation

Udskrift af protokol af 15. september 2018 fra Byrådet, Viborg Kommune

Lokalplan nr. 464 vedr. "Boligområde ved Veldsvej i Ørum" – vedtaget den 11. maj 2016

Mail af 26. oktober 2017 fra advokat Solveig Værum Nørgaard, Viborg

Mail af 28. februar 2018 fra advokat Jørgen Horstmann

Mail af 17. januar 2019 fra Viborg Kommune med prisfastsættelse af byggemodnede grunde ved Fyrrevej, Ørum

Mail af 21. januar 2019 fra jurist Torben Nørgaard

Mæglervurdering af 11. august 2017 udarbejdet af ejendomsmægler Anders Varming

Mæglervurdering af 29. oktober 2018 vedr. storparcel udarbejdet af ejendomsmægler Svend Døssing

Diverse taksationspraksis

Mail af 11. februar 2019 fra advokat Jørgen Horstmann

Ejendomsvurdering 2016, 2017 og 2018

Kopi af brev fra Skatteankestyrelsen af 8. januar 2019

Tingbogsattest

Der blev foretaget en besigtigelse af de berørte arealer, hvorefter der hos Leo Dahlgaard blev afholdt et møde.

Jurist Torben Nørgaard redegjorde for sagen, idet han bl.a. oplyste, at Viborg Kommune den 5. september 2018 traf beslutning om ekspropriation af et areal til boligformål i Ørum (Veldsvej 49, 8830 Tjele) med henblik på realisering af lokalplan nr. 464 – ”Boligområde ved Veldsvej i Ørum” jf. planlovens § 47, stk. 1. Viborg Kommune har behov for, at der i Ørum sker byggemodning med henblik på salg af boliggrunde. Det har ikke været muligt for parterne at opnå enighed om prisen på jorden. Der er tale om et samlet areal på ca. 25.000 m². Viborg Kommune har tilbudt en pris på 50 kr. pr. m².

Jurist Torben Nørgaard henviste til en ejendomsmæglervurdering af 11. august 2017 udarbejdet af ejendomsmægler Anders Varming, hvor vurderingen lyder på 50 kr. pr. m². Denne vurdering er dog ikke udarbejdet med henblik til brug for denne sag. Torben Nørgaard henviste også til en vurdering udarbejdet af ejendomsmægler Svend Døssing, som har vurderet en storparcel på 7.183 m². Endvidere blev der henvist til taksationspraksis fra Frederiks (2011), fra Bjerringbro (2008), hvor kvadratmeterprisen blev ansat til henholdsvis 50 kr. pr. m² og 45 kr. pr. m². Der er siden 2008-2011 udenfor Viborg By ikke sket nogen prisudvikling. Den omstændighed, at Apple Datacenter i nærheden har købt landbrugsjord for 76,67 kr. pr. m² har ingen betydning i denne sag. Det blev endelig anført, at

Skatteankestyrelsens sagsfremstilling og forslag til afgørelse ikke kan anvendes, da en pris på 150 kr. pr. m2 forekommer urealistisk høj.

Advokat Jørgen Horstmann nedlagde påstand om, at Viborg Kommune skal betale et beløb svarende til 100 kr. pr. m2.

Advokat Jørgen Horstmann anførte, at det omhandlede areal i en kommuneplan fra 2009 blev udpeget til boligbebyggelse, og ved lokalplan nr. 464, der blev offentliggjort den 19. maj 2017, blev arealet overført til byzone. Som konsekvens heraf blev ejendomsværdien pr. 1. oktober 2016 forhøjet med 3.450.000 kr. til en samlet grundværdi på 7.100.000 kr. Denne stigning blev henført til det eksproprierede areal, der blev ansat til 25.000 m2 af 150 kr. pr. m2., eller i alt 3.750.000 kr. Tidligere blev arealet vurderet til en pris på 43.700 kr. pr. HA. Dette var baggrunden for, at Leo Dahlgaard rettede henvendelse til Viborg Kommune med henblik på kommunens overtagelse af arealerne. Skatteankestyrelsens har i det fremlagte brev fremsat forslag til afgørelse, hvorefter en pris på 150 kr. pr. m2 indstilles til stadfæstelse. Leo Dahlgaard er enig i, at denne pris er urealistisk høj, hvorimod en pris på 100 kr. pr. m2 må anses for rimelig. Man bør i den forbindelse være opmærksom på, at Apple Datacenter har købt landbrugsjord for 76.67 kr. pr. m2. Apples nye anlæg ligger i kort afstand til Leo Dahlgaards ejendom.

Jurist Torben Nørgaard bemærkede, at Viborg Kommune vil refundere betalt ejendomsskat med tilbagevirkende kraft fra ekspropriationstidspunktet.

Leo Dahlgaard forklarede, at noget af arealet var udlejet til kolonihavebrug, hvor lejemålet blev opsagt efter lokalplanens vedtagelse. Han gik herefter glip af en lejeindtægt på 6.400 kr. Derudover har han mistet en forpagtningsindtægt på ca. 21.000 kr. efter kommunens de facto overtagelse af arealet.

Torben Nørgaard bemærkede, at Apple Datacenters køb af landbrugsjord er atypisk, idet denne virksomhed ikke ønskede at indgå i en ekspropriationssag, som efter deres vurdering ville tage for lang tid. Med hensyn til et areal til brug for et nedsivningsanlæg, som kommunen har erhvervet, og som ligger ved siden af det eksproprierede areal, er der her tale om, at Viborg Kommune var tvunget til at betale den pris, som ejeren af arealet forlangte.

Der foreligger i øvrigt følgende oplysninger om ejendommen, beliggende Veldsvej 49, 8830 Tjele:

Ifølge en ejendomsvurdering 2016 (omvurdering pr. 1. oktober 2016) er der en omregnet grundværdi på 4.724.100 kr. Ejendomsværdien er ansat til 7.100.000 kr. med en stuehusværdi på 763.900 kr. og en stuehusgrundværdi på 12.600 kr.

Jurist Torben Nørgaard oplyste, at kvadratmeterprisen på råjord i Viborg By ligger på ca. 125 kr. pr. m².

Sagen blev udsat med henblik på votering og afsigelse af kendelse.

Peter Therkildsen

Niels Bjerre

Kjeld Bak

Taksationskommissionen for Viborg

Den 21. februar 2019 kl. 09.00 blev Taksationskommissionen for Viborg sat på adressen Stationsvej 58, 7500 Holstebro.

Der blev foretaget

TAK-17-2018

Taksation efter anmodning fra Viborg Kommune

vedr. fastsættelse af erstatning til Leo Dahlgaard,

Veldsvej 49, Ørum, 8830 Tjele, i anledning af kommunens

delvise ekspropriation af ejendommen, matr. nr. 3u, 3t og 3a, Velds By, Ørum

jf. planlovens § 47, stk. 1.

Ingen var mødt eller tilsagt.

Der blev fremlagt yderligere:

Mails af 14. februar og 21. februar 2019 med bilag fra advokat Jørgen Horstmann.

Mail af 20. februar 2019 fra Viborg Kommune.

Der blev efter votering afsagt følgende

Kendelse

Arealerstatningen for det eksproprierede areal, som er beliggende i byzone og som skal anvendes til boligformål, skal fastsættes til det beløb som en kyndig og forstandig erhverver ville betale for arealet i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet den 5. september 2018.

Under hensyn til arealets beliggenhed i en mindre by, indenfor en kortere afstand fra Viborg og i nærheden af Apple Datacenter og AU Foulum, prisudviklingen i området og den foreliggende taksationspraksis, finder taksationskommissionen, at værdien kan fastsættes til 65 kr. pr. m².

Thi bestemmes

Den arealerstatning, der tilkommer Leo Dahlgaard, fastsættes til 65 kr. pr. m².

Viborg Kommune betaler en godtgørelse på 10.000 kr. til afholdelse af udgifter til sagkyndig bistand.

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes fra den 5. september 2018 med en rente svarende til den på det tidspunkt fastsatte diskonto.

Peter Therkildsen


Niels Bjerre

Kjeld Bak