EDC Svend Døssing
Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

Viborg Kommune
Kommunaldirektørens område
Stabs- og Byrådssekretariatet
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Att. Torben Nørgaard

Viborg, den 1. august 2018
Sagsnr. 875-06135
TE/JA

Vedrørende: Vurdering af 4 storparceller – to gange delområde II og delområde III hhv. på den ene og den anden side af vejen i lokalplan nr. 491 - beliggende Hindbærkrattet i 8850 Bjerringbro.

Efter aftale med Jurist Torben Nørgaard har jeg tirsdag den 31. juli 2018 besigtiget ovennævnte grunde.
Arealerne er beliggende på Hindbærkrattet i Bjerringbro.
Arealerne er henholdsvis:
Ca. 2.600 kvm. i delområde III
Ca. 2.700 kvm. i delområde III
Ca. 1.900 kvm. i delområde II og
Ca. 10.600 kvm. i delområde II.

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

Vurderingstema:
Viborg Kommune ønsker at få vurderet 4 storparceller i Bjerringbro. Arealerne er beliggende på Hindbærkrattet, se vedhæftede kort med placering og arealangivelser oplyst af rekvirenten.

Vurderingstemaet;
- Markedspris.
- Arealet er omfattet af lokalplan nr. 491.
- Samtlige omkostninger ved en evt. handel vil blive pålagt køber.

Værdiansættelsen sker ud fra princippet om påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel og vandel med en rimelig tidshorisont.

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.

Arealet er omfattet af lokalplan nr. 491.

Lokalplanen giver mulighed for:
Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde til helårsbeboelse.

Delområde II: Tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller lignende.
Delområde III: Enten åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse eller tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller lignende.
I delområde III må der højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom, såfremt delområdet anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 750 m² og højst 1.200 m².
Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 350 m2 og højst 500 m2 2.
Delområde II og/eller delområde III kan udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse under forudsætning af, at minimum 20 % af det enkelte delområdes samlede areal udlægges som fælles opholdsareal.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 % for åben-lav boligbebyggelse.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.
Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
Bebyggelse må opføres med en højde på højst 8,5 m målt fra terræn.

Området afgrænses mod nord af det åbne land. Mod vest er der marker og plantager. Området afgrænses mod øst af det markante slugtområde: Stenshedekilen/Vandværksbakkerne, som er delvist bevokset med skov. Mod syd er ligeledes markante skrænter med en skovbevoksning (del af Hjermind Krat), der danner en præcis grænse til lokalplanområdet.
Mod nordøst ligger det eksisterende boligkvarter på Stenshede med en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Længere mod nordøst ligger et nyetableret skovareal med erhvervsområdet "Stenshede Erhverv" på den anden side af Hedemøllevej.
Området ligger i den nordlige del af Bjerringbro.

I den nordlige del af området, langs det eksisterende fællesareal og langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst er der anlagt stier, som forbinder området med boligområderne ved Stendalen, Stenshedevej og Angelkær. Via disse stier er der ca. 1,5 km til Bjerringbro bymidte.

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

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter jeg grundenes handelsværdi til at være ved påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel og vandel med en rimelig tidshorisont:
Ca. 2.600 kvm. i delområde III:

Kr. 800.000,00 + moms kontant,
skriver kroner ottehundredetusinde 00/00 + moms kontant

Ca. 2.700 kvm. i delområde III:

Kr. 830.000,00 + moms kontant,
skriver kroner ottehundredetretitusinde 00/00 + moms kontant

Ca. 1.900 kvm. i delområde II:

Kr. 550.000,00 + moms kontant,
skriver kroner femhundredefemtitusinde 00/00 + moms kontant

Ca. 10.600 kvm. i delområde II:

Kr. 3.100.000,00 + moms kontant,
skriver kroner tremillionerethundredetusinde 00/00 + moms kontant

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



Med venlig hilsen

Torben Nørgaard
jurist

Viborg Kommune
Kommunaldirektørens område





