



Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

Viborg Kommune
Prinsens Allé 5
8800 Viborg
Att. Torben Dueholm Nørgaard

Viborg, den 20. september 2019
Sagsnr. 875-07292
JN

Vedrørende: Vurdering af 2 grundstykker, del af matr. Nr. 560 bba, Viborg Markjorder samt del af matr. Nr. 560 dq, Viborg Markjorder, beliggende Palleshøje 43, 8800 Viborg

Efter aftale med Torben Nørgaard, Viborg Kommune har jeg mandag den 17. februar 2020, kl. 11.00 besigtiget ovennævnte grundarealer.

Viborg Kommune ved Torben Dueholm Nørgaard ønsker at få en vurdering af grundarealerne i forbindelse med påtænkt mageskifte.

Arealerne påtænkes mageskiftet til brug for medinddragelse i henholdsvis tæt-lav boligprojekt samt byggegrund til åben-lav bebyggelse.

Arealer fremgår af udleveret udstykningsforslag og benævnes i det følgende:

- 1) "Lyseblåt areal", som udgør 319 m².
- 2) "Gult areal", som udgør 654 m².

Arealerne er beliggende ved ejendommen Palleshøje 43 (tidligere Kokholmvej 25), 8800 Viborg og er omfattet af lokalplan nr. 231 samt tillæg nr. 1 og tillæg nr. 2.

For så vidt angår "lyseblåt areal" oplyses følgende:

Der fastlægges maksimal bebyggelsesprocent på 30%. Der må opføres bebyggelse i op til 2 etager med en facadehøjde på højst 6 m. inkl. kælder.

Bebyggelse i 1½ etage må opføres med en facadehøjde på højst 4,5 meter inkl. kælder. En mindre del af facaden må opføres i op til 6 meters højde.

I det konkrete delområde skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse med en mindste grundstørrelse på 750 m².

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.



For så vidt angår ”gult areal” oplyses følgende:

Der fastlægges maksimal bebyggelsesprocent på 30, såfremt bebyggelse opføres i op til 1 etage.

Der fastlægges maksimal bebyggelsesprocent på 40, såfremt bebyggelse opføres i op til 1½ til 2 etager.

Bebyggelse i 1½ og 2 etager må opføres med en facadehøjde på højst 4,5 meter inkl. kælder.

I det konkrete delområde skal udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse med en mindste grundstørrelse på 400 m².

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

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

Vurderingstemaet;

- Markedspris.
- Lokalplan nr. 231 samt tillæg nr. 1 og tillæg nr. 2

Værdiansættelsen sker ud fra princippet om påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel og vandel med en rimelig tidshorisont, hvor handelsværdien er det beløb som grundarealet vil kunne indbringe ved et salg mellem kyndige, ikke interesseforbundne parter, på det åbne marked indenfor en rimelig salgsperiode.

Nuværende 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 overtagne 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, udover ovenfor nævnte tilslutningsafgifter.
- at køber overtager eventuel momsreguleringsforpligtigelse.
- at ejendommene er byggemodnede

Vurdering "lyseblå areal":

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter jeg handelsværdien for det "lyseblå areal" til at være ved påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel ogandel med en rimelig tidshorisont til:

Kr. 365.000,00,
skriver kroner trehundredesekstifemtusindetohundrede 00/00,

Vurdering "gult areal"

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter jeg handelsværdien for det "gule areal" til at være ved påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel ogandel med en rimelig tidshorisont til:

Kr. 490.000,00,
skriver kroner firehundredenititusive 00/00,

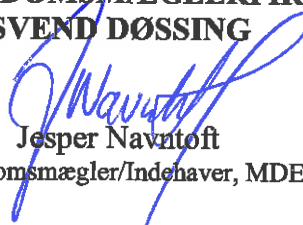
Vurderingsforretningen er udført efter mit bedste skøn og overbevisning. Jeg erklærer, ikke at have andre interesser i sagen end nærværende vurdering.

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


Jesper Navntoft
Ejendomsmægler/Indehaver, MDE