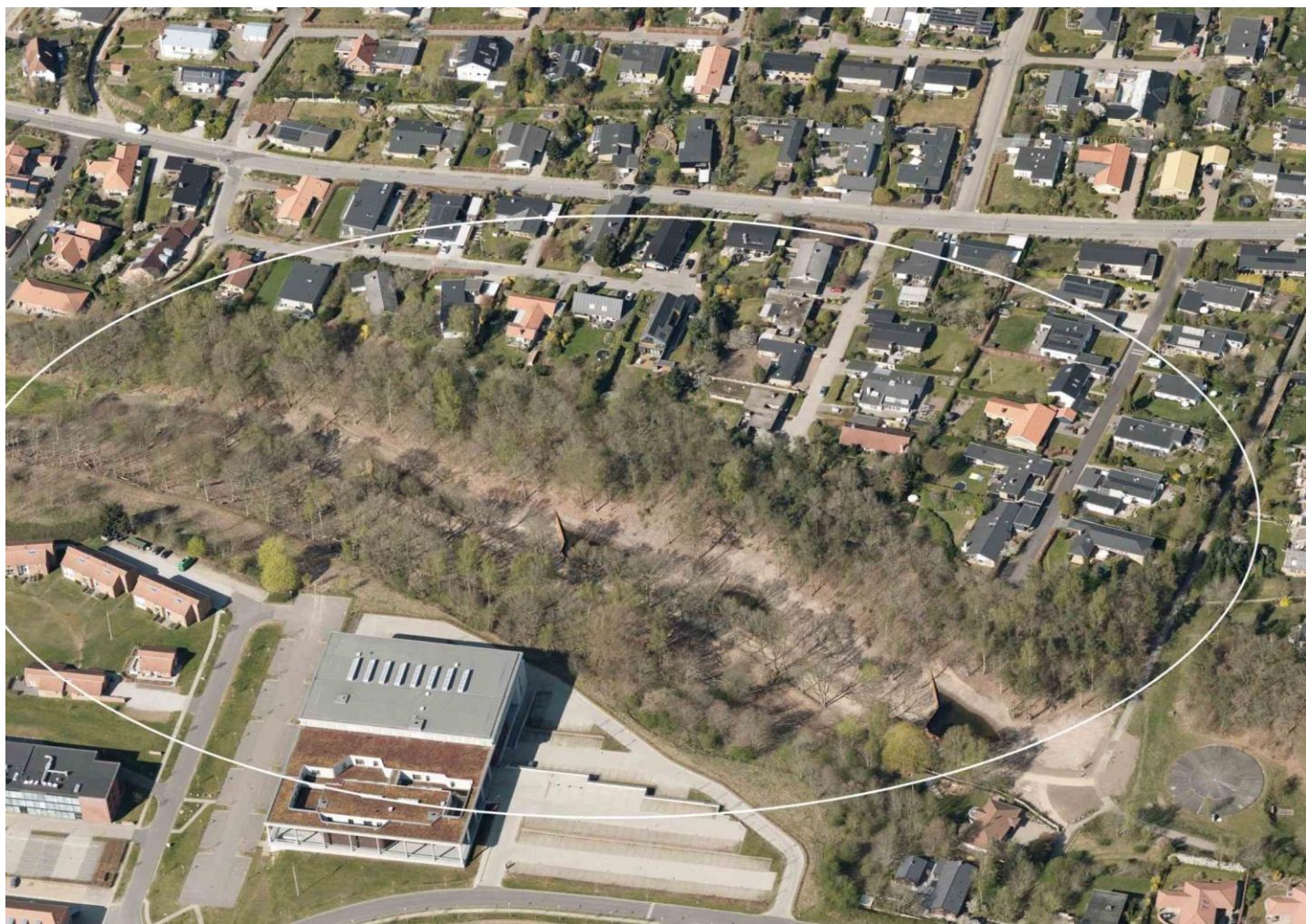




18.12.2019

Sag 2183V

VURDERINGSRAPPORT

Helledalen/Helvegsdalen
8800 Viborg

Nordicals

Viborg: Toldboden 1, 6. · 8800 Viborg
8800@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911
CVR 29062870

Andre afdelinger
Randers: Østervold 42, 2. · 8900 Randers C
8900@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911
Skive: Albert Diges Vej 3 · 7800 Skive
7800@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911



NORDICALS
erhvervsmæglere

1. PARTER

**Ejendommens ejer
Rekvirent**

Viborg Kommune
Viborg Kommune, juridisk Torben Dueholm Nørgaard

2. FORMÅL

På foranledning af ovenstående rekvirent er formålet med vurderingsrapporten at besvare nedennævnte tema, idet det er oplyst, at rekvirenten skal bruge vurderingsrapporten i forbindelse med overvejelser om salg til Energi Viborg.

3. TEMA

Vurderingstemaet er at anslå det beløb ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

Vurderingstemaet er ifølge aftale med rekvirenten fastlagt således:

”Ejendommens kontante markedsværdi ved salg som grundareal iht. gældende planforhold.”

4. FORUDSÆTNINGER

Ejendommens værdiansættelse sker på basis af gældende renteniveau, en besigtigelse, offentlige tilgængelige oplysninger og mæglerens kendskab til markedet.

Det forudsættes således:

- At ejendomsdatarapporten, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At de tinglyste servitutter, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At der på ejendommen ikke er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private.
- At ejendommen ved salg overdrages som den er og forefindes for en erhverver.
- At der ikke er kendt eller skjult forurening eller andre miljømæssige problemer.
- At ejendommen er ledig og til disposition for en erhverver.

5. STYRKER OG SVAGHEDER

Ejendommens styrker:

- Naturskøn beliggenhed i dal, der fører mod Nørresø.

Ejendommens svagheder:

- Grunden er udlagt til offentlig grønt område, og må deraf ikke bebygges.
- Grunden er smal og langstrakt og faldende terræn ned mod Nørresø, hvilket tillige begrænser grundens anvendelsesmulighed.



6. KONTANT MARKEDSVÆRDI

Ejendommens kontante markedsværdi, jf. vurderingstemaet, vurderes pr. vurderingsdagen at udgøre:

kr. 76.620,00

Skriver kroner SYV*SEKS*SEKS*TO*NUL* 00/100

Prisen er ekskl. moms

Svarende til kr. 15 pr. m² ekskl. moms

Idet grunden ikke må bebygges eller vanskeligt kan benyttes til anden anvendelse, som følge af grundens udformning, vurderes grunden at have en meget begrænset værdi
I det følgende fremgår de oplysninger, der danner grundlag for værdifastsættelsen.

7. BESIGTIGELSE

Ejendommen blev besigtiget den 18.12.2019 af:

Nordicals

Morten Lundhøj, HD(A), erhvervsmægler & valuar, MDE, indehaver

8. DOKUMENTATION

For at kunne fastsætte kontantprisen er følgende dokumenter modtaget/indhentet:

- BBR-ejermeddelelse, 11.12.2019, 2 stk.
- Offentlig ejendomsvurdering 2018, 2 stk.
- Offentlig ejendomsvurdering 2018, naboejendommen Helvegshøjen 8, 8800 V
- Miljøoplysninger, 11.12.2019, 2 stk.
- Ejendomsskat 2020, 2 stk.
- Tingbogsattest, 11.12.2019, 2 stk.
- Lokalplan nr. 38
- Landinspektøropmåling, maj 2019
- Matrikelkort
- Oplysning om søbeskyttelseslinjer og fredskov fra Danmarks Arealinformation

9. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse	Hellesvej 7c, Skolevej 10, 8800 Viborg
Matr.nr.	15 c Overlund By, Asmild 16 ci Overlund By, Asmild
BFE-nummer	3450209 8837690

Grundareal

15 c Overlund By, Asmild	1.562 m ² , heraf 200 m ² sti
16 ci Overlund By, Asmild	3.546 m ²
I alt	5.108 m ² , heraf 200 m ² sti

Arealerne er ifølge landinspektøropmåling fra maj 2019.

Bebyggelse

Der er ingen bebyggelse på ejendommen.

Offentlig vurdering

Der foreligger ingen særskilt vurdering for ejendommen.

10. EJENDOMSBEKRIVELSE

Grundareal beliggende i grønt område i Viborgs østlige del.

Grunden ligger i bunden af en slugt / dal, der fører ned mod Nørresø, og benyttes til offentligt stiareal / grønt areal nær parcelhusområde. Endvidere er der etableret 4 forbundne regnvandsbassiner, der medvirker til at rense vandet før udløb i Nørresø.

Grunden er smal, rektangulær og langstrakt og terrænet falder mod Nørresø..

Anvendelse: Ejendommen (grunden) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Lokalplan nr. 38, delområde I, der er udlagt til: Offentligt, grønt område til rekreative formål.

Ejendommen er ikke omfattet af søbeskyttelseslinjer eller fredskov.

Der må ikke foretages udstykninger ud over, hvad der eventuelt er hensigtsmæssigt i forhold til de enkelte funktioner, der indpasses i området.

Byrådet kan tillade udstykning til transformerstationer.

Uden byrådets særlige godkendelse, må yderligere udstykning ikke finde sted.

På matrikel 15c er udlagt 200 m² gang- og cykelsti med offentlig adgangsret til Helvegssdalens østlige stier.

Den eksisterende markante beplantning skal fastholdes.

Ved udstykning og beplantning af matrikel 15c skal flest mulige af de karakteristiske træer bevares.

Ubebyggede arealer på skråningerne uden for byggefeltene skal anlægges og vedligeholdes som naturgræs og suppleres med trægrupper bestående af løvfældende træer.

11. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone.

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Matrikel 15c:

16.12.1915: Dok.om færdselsret mv.

02.11.1916: Dok. om færdselsret mv.

08.08.1918: Dok. om fiskeri i Viborg Sø.

06.03.1952: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

26.09.1966: Dok. om færdselsret mv.

27.11.1984: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

09.03.1992: Lokalplan nr. 38

30.11.2012: Servitut om spildevandsanlæg.

Matrikel 16 ci:

21.11.1901: Dok.om færdselsret mv.

16.12.1915: Dok.om færdselsret mv.

02.11.1916: Dok.om færdselsret mv.

01.04.1931: Dok. om byggelinier mv.

01.04.1931: Dok. om byggelinier mv.

05.05.1931: Dok.om færdselsret mv.

29.06.1931: Dok.om færdselsret mv.

17.03.1932: Dok.om færdselsret mv., forsynings-/afløbsledninger mv

01.06.1940: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

16.05.1942: Dok. om vej mv.

10.03.1955: Dok.om færdselsret mv.



27.05.1959: Dok.om færdselsret mv.

05.05.1965: Dok. om fri udsigt mv. (vedr 1A)

22.10.1965: Dok. om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.

11.10.1968: Dok. om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.

30.11.2012: Spildevandsanlæg.

Planforhold

Ejendommen er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Lokalplan nr. 38, delområde I, der er udlagt til: Offentligt, grønt område til rekreative formål.

Ejendommen er ikke omfattet af søbeskyttelseslinjer eller fredskov.

Der må ikke foretages udstykninger ud over, hvad der eventuelt er hensigtsmæssigt i forhold til de enkelte funktioner, der indpasses i området. Byrådet kan tillade udstykning til transformerstationer. Uden byrådets særlige godkendelse, må yderligere udstykning ikke finde sted.

På matrikel 15c er udlagt 200 m² gang- og cykelsti med offentlig adgangsrret til Helvedsdalens østlige stier.

Den eksisterende markante beplantning skal fastholdes. Ved udstykning og beplantning af matrikel 15c skal flest mulige af de karakteristiske træer bevares. Ubebyggede arealer på skråningerne uden for byggefeltene skal anlægges og vedligeholdes som naturgræs og suppleres med trægrupper bestående af løvfældende træer.

12. MILJØFORHOLD

Forurening V1/V2 niveau

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommen er ifølge Region Midtjyllands oplysninger ikke registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

13. EJENDOMMENS ØKONOMI

13.1. Driftsudgifter

Ejendomsskat (år 2020), fritaget	kr.	0
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	0



14. COPYRIGHT

Vurderingsforretningen må ikke uden Nordicals forudgående skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, eller til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

15. HABILITET

Underskrevne vurderingsmand erklærer,

- at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering og
- at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Vurderingsrapporten er fremsendt til rekvirentens e-mail.

Den 19. december 2019

Morten Lundhøj

Indehaver, HD(A)
Erhvervsmægler, MDE & valuar
Direkte: 8915 3301
Mobil: 2324 4465
mol@nordicals.dk

Nordicals
Toldboden 1, 6. sal
8800 Viborg
Tlf.: 7020 3911









