

Notat om prissætning i Aars Øst

Forvaltningen har i forbindelse med prissætning af arealerne i Aars Øst set på priserne i de omkringliggende kommuner som har erhvervsjord til salg. Priserne i de omkringliggende kommuner (Rebild, Mariagerfjord og Viborg) ligger i et prisniveau på 40 kr. til 245 kr. pr. m² priserne er ekskl. moms. De grunde som ligger med priser på over 150 kr. pr. m² er facadegrunde ud til meget trafikerede veje (f.eks. E45, indfaldsvej til hhv. Viborg og Hobro).

For de nuværende erhvervsgrunde i Aars er prisen 50 kr. pr. m² ekskl. moms.

Med baggrund i ovenstående vurderer forvaltningen at en salgspris på erhvervsjord i Aars Øst vil kunne ligge på 120-150 kr. pr. m². Forslag til salgspris er betinget af at jorden fremstår som almindeligt byggemodnet jord, der fremstår med jordbundsforhold, der ikke kræver mere end almindelig fundering.

Arealet i Aars Øst kræver imidlertid at der udskiftes et jordlag for at jorden kan anvendes til bebyggelse og andre faste anlæg (f.eks. parkeringspladser og veje) – ekstraomkostningen til dette anslås til 80 kr. pr. m² som skal anvendes.

I stedet for en salgspris, hvor Vesthimmerlands Kommune afholder omkostningerne til at udskifte jorden – kan det være en idé at prissætte jorden billigere og så lade køber bære omkostningen (og risikoen) til udskiftning af den jord, som er nødvendig for køberens anvendelse. Køberen bestemmer således selv, hvor og hvor meget jord der skal udskiftet for at gennemføre nødvendigt byggeri og anlæg på grunden.

Hvis Vesthimmerlands Kommune udskifter dele af jorden i udstykningen inden salg, er der en stor risiko for at det ikke er det rigtige sted jorden er udskiftet i forhold til købers ønsker. Samtidig vil kommunen have en væsentlig investering i at udskifte jorden inden salg, og det vides ikke på forhånd hvor lang tid der går inden grunde er solgt.

I stedet foreslås det at kommunen udbyder grundene til salg til en reduceret pris, hvor så køber selv skal forestå eventuel udskiftning af jorden. Købspris hvor køber selv står for udskiftning af jorden foreslås til et niveau på ca. 80-100 kr. pr. m².

Herved deles omkostningen til udskiftning af jorden med køber og der udskiftes alene det jord som er nødvendigt for købers anvendelse.

I tidligere beregninger (fra Cowi og Niras) er der lavet et prisoverslag på byggemodning af udstykningen på 231 kr. pr. m² (inkl. udskiftning af jord på den del der anvendes til vejareal (700 m. vej) i udstykningen) – såfremt det besluttes at udskifte jorden på grundene, vil der komme en merudgift til udskiftning af jord på 80 kr. pr. m². Vesthimmerlands Kommune har ikke indhentet yderligere tilbud for at kvalitetssikre Cowi og Niras' beregninger.

I forbindelse med byggemodning af 1. etape – er der ca. 6,9 Ha erhvervsjord, som kan sælges (ca. 9,96 Ha jord anvendes i alt til udstykningen) vil det give en samlet omkostning på ca. 23.007.600 kr. (uden omkostning til udskiftning af jord på grundene).

Forvaltningen foreslår at der bestilles en mæglervurdering fra erhvervsmægler til fastsættelse af markedsprisen for udstykningen.