



VURDERINGSRAPPORT



Hovedgaden 13, Vejrumbro, 8830 Tjele
Sag 88300645

INDLEDNING

MÆGLER:	Christian Guldager
EJENDOMMEN:	Hovedgaden 13, Vejrumbro, 8830 Tjele
EJERFORHOLD:	Viborg Kommune Prinsens Alle 5 8800 Viborg
REKVIRENT:	Viborg Kommune Prinsens Alle 5 8800 Viborg
BESIGTIGELSE:	Besigtigelse er foretaget den 20.10.2015 Tilstede var: Christian Guldager, Plus Mæglerne, Viborg
VURDERINGSRAPPORT TILSENDT:	Vurderingsrapporten er udfærdiget i 1 eksemplarer, der er tilsendt rekvirenten Endvidere beror et eksemplar hos ejendomsmægler.

TEMA / FORUDSÆTNING

TEMA FOR VURDERING:

Baggrund: Rekvirenten ønsker at få fastsat ejendommens kontante markedsværdi.

Tema: At fastsætte ejendoms kontante markedsværdi, med henblik på et evt. salg af ejendommen/forretningen som den er og forefindes.

"Markedsværdien er den vurderede sum, for hvilken en ejendom skal kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. Markedsleje kan forstås analogt hermed"

FORUDSÆTNINGER:

Det forudsættes, at:

- Ejendommen i sin helhed er lovlig opført, indrettet og benyttet
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
- ejendommen ikke er behæftet med fejl og mangler,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,

Mægler: Christian Guldager
Dato: 20. oktober 2015

- evt. momsreguleringsforpligtelse medfølger ejendommen uden særligt vederlag ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skat.

VURDERINGSANSÆTTELSE

VURDERINGSSUM:

Kontantpris kr. 75 - 150.000

KAPITALBEHOV:

Udbetaling	kr.	75 - 150.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	10.360
Anslået kapitalbehov	kr.	85 - 160.360

EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

BELIGGENHED:

Adresse Hovedgaden 13, Vejrumbro
8830 Tjele
Matr.nr. 5 bp Vejrumbro, Vejrum

KOMMUNE:

Viborg

ANVENDELSE:

Ejendomstype Projekt ejendom
Anvendelse Daginstitution

OPFØRT / OMBYGGET:

Opførelsesår 1957 - 1999
Ombygningsår 2005

AREALER:

Grundareal	3.056 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	249 m ²
Erhvervsareal u/afskrivning	249 m ²
Etageareal i alt	249 m ²
Sekundære arealer	51 m ²

OFFENTLIG VURDERING:

År 2014		
Ejendomsværdi	kr.	1.450.000
heraf grundværdi	kr.	176.900

Ejendommen er ikke under omvurdering.

ENERGIMÆRKNING:

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Ejendommen energimærkes ved salg hvis gyldig energimærke ikke foreligger.
Energimærke foreligger af 28.04.2009 med energiklassifikation D.

GENEREL BESKRIVELSE

EJENDOMSBESKRIVELSE:

Institutionsejendom beliggende på stor grund.

Bygningen er i dårlig stand, så køber opfordres til at foretage en nøje gennemgang af ejendommen. Det bemærkes særligt, at bygningen ikke lever op til kravene til anvendelse som bolig.

OMRÅDE / KVARTER:

Ejendommen er beliggende på hovedgaden lige foran byens skole.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i byzone.

VEJ:

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD:

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD:

Den tidligere lokalplan, der fastlagde anvendelsen til børnehave er aflyst. Herefter gælder alene de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet samt kommuneplanens rammebestemmelser. Området vil herefter være omfattet af rammeområde VEJR.C1.01 i Kommuneplan 2013 - 2015, der fastlægger anvendelsen til blandet bolig og erhverv.

I kommuneplanens generelle rammebestemmelser er det fastlagt, at området kan anvendes til bycentre og bydelscentre. Der kan etableres dagligvare- og udvalgsbutikker og byggeri kan opføres i op til 12 meters højde.

Fremtidige anvendelser af ejendommen vil alene kunne ske i overensstemmelse med kommuneplanens, og der må påregnes en byggesagsbehandling som følge af ændret anvendelse.

Fremtidige konkrete projekter skal vurderes for at afklare, om der er pligt til at vedtage en ny lokalplan.

Byrådet kan jf. planlovens § 12 modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

SERVITUTTER:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

TEKNISKE INSTALLATIONER / LØSØRE

EL, VAND OG VARME

Ejendommen forsynes som følger:

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme til naturgas

ØVRIGE FORHOLD

Faste installationer og lampesteder medfølger.

DRIFTSUDGIFTER 2015

Driftsudgifter år 2015, i alt anslået

kr.

0

MILJØFORHOLD

FORURENING V1/V2 NIVEAU

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BILAG - VURDERINGSRAPPORT

MODTAGNE BILAG / INDHENTEDE OPLYSNINGER:

Vurderingen bygger på oplysninger modtaget fra rekvirenten samt oplysninger indhentet på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikts hjemmeside www.ois.dk, Viborg Kommune og Region Midtjylland

BILAG TIL VURDERINGSRAPPORTEN:

Følgende dokumenter er gennemgået:

BBR - meddelelse
Ejendomsvurdering
Oplysning om grundskyld
Tingbogsattest
Lokalplan nr. 31
Aflysning af del af Lokalplan nr. 31
Jordforureningsattest - 2015

HABILITET / UNDERSKRIFT

HABILITET:

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

COPYRIGHT:

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

UNDERSKRIFT:

Viborg, den 20.10.2015

Plus Mæglerne ApS

Christian Guldager

Mægler: Christian Guldager
Dato: 20. oktober 2015

FOTO



Mægler: Christian Guldager
Dato: 20. oktober 2015



Mægler: Christian Guldager
Dato: 20. oktober 2015



Mægler: Christian Guldager
Dato: 20. oktober 2015

