

VURDERING
AF
JERNBANEGADE 1
9632 MØLDRUP



Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

J.NR. 04990V

REKVIRENT:

Viborg Kommune
Majbritt Lindskov Kold
Prinsens Allé 5
8800 Viborg

BELIGGENHED:

Jernbanegade 1
9632 Møldrup

EJER:

FROLCANI & CO A/S
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj
CVR nr.: 28121563

MATR. NR.:

39 b, V. Tostrup By, V. Tostrup

KOMMUNE:

Viborg.

TEMA:

Fastsættelse af ejendommenes aktuelle markedsværdi, som defineres som den værdi ejendommen kan afhændes til på det frie marked under normale omstændigheder og baseret på en aftale mellem en uafhængig køber og sælger.

FORMÅL:

Vurdering i forbindelse med påtænkt køb.

BESIGTIGELSE:

Ejendommen med udenoms arealer blev besigtiget mandag, den 4. juli 2017, kl. 14.00.

Ejendommen blev besigtiget i solskinsvej.

Under besigtigelsen deltog ejendomsmægler Ole Mortensen, Estate Møldrup & Aalestrup, der fremviste ejendommen både ude og inde samt beredvillig besvarede de stillede spørgsmål.

DOKUMENTER:

Vi har modtaget:

a) Tingbogsoplysning af 29.06.2017.



Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

- b) BBR-ejermeddelelse af 29.06.2017.
- c) Salgsopstilling af 26.08.2016
- d) Estate Boligfakta, udateret

Vi har selv rekvireret relevante ejendomsoplysninger i øvrigt, herunder aktuelle leje- og salgspriser.

EJENDOMSVÆRDI: Pr. 1. oktober 2016.....kr. 510.000,00
heraf grundværdi.....kr. 114.700,00

GRUNDAREAL: 347 kvm., heraf vej 0 kvm.

SERVITUTTER: Der er ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

EJENDOMSTYPE: Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.

BYGGEÅR: Opført i 1952. Ombygget i 1985.

BENYTTELSE: Kan anvendes som kontor- og administrationslokaler.

ZONESTATUS: Byzone.

**BEBYGGET
AREAL:** Ifølge BBR-oplysningerne:
Bygning nr. 1: 164 kvm.

Bebygget areal: 164 kvm.

ETAGEAREAL: Ifølge BBR-oplysningerne:
Bygning nr. 1: 164 kvm.

**ENERGIMÆSSIG
TILSTAND:** Ifølge det oplyste er bygningerne velisoleret.

VARMEANLÆG: Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

VAND: Privat alment vandforsyningsanlæg.



Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

VEJ:

Offentlig vej.

KLOAK:

Offentligt spildevandsanlæg.

BESKRIVELSE:

Ejendommen har en meget synlig facadeplacering lige midt i Møldrup by, direkte ud til offentlig p-plads.

Velbeliggende og velholdt kontorejendom midt i Møldrup by. Placeringen i Møldrup sikrer en umiddelbart tæt adgang til det overordnede hovedvejsnet ved A13 & E45.

Bygningen er oprindelig opført og anvendt som advokatkontor, men senere ombygget til bankfilial.

Opført i gule facadesten og med eternitskifer på taget.

Indeholder: Vindfang, stort ekspeditionslokale. Kontor. Endvidere kundetoilet, personaleindgang, kantinerum med tilhørende the-køkken samt serverrum.

Der er lydlofter og generelt ældre inventar.

Der er rigtig gode parkeringsforhold ved ejendommen i form af den offentlige parkeringsplads umiddelbart op ad ejendommen.

Evt. ombygning til beboelse forudsætter etablering af yderligere parkeringspladser på ejendommen.

Ejendommen vil i kraft af placering, indretning, loftshøjde og øvrige karakterer primært være relevant indenfor kontor, administration, liberale erhverv, handel, lager samt let produktion og håndværk.

OPLYSNINGER:

Ejendommen er af Region Midt ikke kortlagt som mulig forurenset ejendom, hverken på vidensniveau 1 eller 2.

Ifølge det oplyste betaler har ejendommen været forsøgt udlejet til en månedlig husleje på kr. 3.500,00 + moms og forbrug for hovedbygningen.

GENERELLE OPLYSNINGER:

EDC Erhverv tager 4 gange om året pulsen på erhvervsejendoms-markedet i form af en tendensanalyse, hvor alle EDC's erhvervsmæglere vurderer markedsudsigten på henholdsvis 3 måneders og 12 måneders sigt. Det gøres på 3 parametre: Udbud, efterspørgsel og priser.



Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

Det danske marked for erhvervsejendomme er generelt i klar bedring og hele 2016 samt indtil nu i 2017, har det vist en markant og stabil fremgang på stort set alle områder på op til 20 %.

Investeringsklimaet er i dag mildere end det har været i lang tid. Dog kan finansieringen stadig give endog meget store udfordringer.

Det aktuelle marked er stadig stigende og mærkbart større.

Forventningen om stigende efterspørgsel på erhvervsejendomme gælder både på kort og langt sigt.

Når det kommer til forventningen til priser, er tendensen let stigende priser på alle ejendomstyper.

I EDC Erhverv konstaterer vi da også et stigende aktivitetsniveau her i årets første måneder.

FORUDSÆT- NINGER:

- at de på ejendommen værende bygninger med deriværende installationer er lovligt opført, indrettet og benyttet, medmindre andet udtrykkeligt er anført i nærværende vurdering.
- at der ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen.
- at der ikke er eller har været konstateret eller afhjulpnet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter.
- at installationer og medfølgende løsøre er gældfri og afleveres i brugbar stand på overtagelsesdagen.
- at der på ejendommen ikke findes skov eller fredskovpligtig areal.
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyst rettigheder eller byrder.
- at ejendommen ikke er under omvurdering.
- at der ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen.
- at alt overtages som det er og forefindes og af køber beset.
- at alle miljøforhold er i orden og kan godkendes af offentlige myndigheder.
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot, losseplads eller i øvrigt sket forurening af undergrunden med kemikalier eller



Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

andre særligt forurenende stoffer, og at det overdragne sælger bekendt heller ikke forud herfor er forurennet som anført, samt at der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav i den anledning fra offentlige myndigheder.

- at samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutning og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fælles anlæg, fælles antenne, el, gas, varme, vand er betalt og, at der sælger bekendt ikke er udført arbejde eller afsagt kendelser vedrørende førnævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

- at køber overtager eventuelle momsreguleringsforpligtelser

AKTUELLE FORUDSÆT- NINGER:

Nærværende ejendom er vurderet ud fra følgende konkrete forudsætninger:

Der er regnet med årlig drifts netto på ca. kr. 31.700,00 + moms.

Der er regnet med en forrentning på ca. 10,50 %

Vurderingen omfatter alene grund og bygninger, samt nagelfast tilbehør til ejendommen.

Der er således ikke i nærværende vurdering medtaget nogen form for særlige installationer, maskiner eller inventar der alene er nødvendig for den videre drift af den aktuelle virksomhed.

ØVRIGE FORHOLD AF BETYDNING FOR VURDERINGEN:

Vurderingen er foretaget uden informationer fra en eventuel tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkningsrapport, hvorfor der tages forbehold for oplysninger i sådanne rapporter, der ikke var kendt på vurderingstidspunktet.

ØVRIGE BEMÆRKNINGER:

Ejendommens salgbarhed i Møldrup som brugerejendom såvel som udlejningsejendom må vurderes som en udfordring, grundet den begrænsede grundstørrelse og det kan oplyses, at ejendommen har været udbudt i periode på mere end 3 år.

VURDERING AF HANDELSPRIS:

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter jeg ejendommens



Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

aktuelle kontante handelsværdi til at være:

➤ som defineres som den værdi ejendommen kan afhændes til på det frie marked under normale omstændigheder og baseret på en aftale mellem en uafhængig køber og sælger:

Kr. 300.000,00, kontant

skiver kroner trehundredetusinde 00/00 kontant.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER:

Vurderingsforretningen er udført efter mit 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 2 eksemplarer.

TILSENDT:

Viborg Kommune
Majbritt Lindskov Kold
Prinsens Allé 5
8800 Viborg

Viborg, den 4. juli 2017
EDC Svend Døssing

Jesper Navntoft
Ejendomsmægler MDE/Indehaver