Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

J.NR. 87506264

REKVIRENT:	Viborg Kommune Kommunaldirektørens område Stabs- og Byrådssekretariatet Prinsens Allé 5 8800 Viborg Att. Torben Nørgaard
BELIGGENHED:	Gl. Randersvej 47 8800 Viborg
EJER:	Jan Kloster Ebbesen Gl. Randersvej 47 8800 Viborg
MATR. NR.:	8q, Overlund By, Asmild.
KOMMUNE:	Viborg.
TEMA:	Fastsættelse af ejendommens værdi i fri handel på vurderingstidspunktet. **Rekvirenten har endvidere ønsket en vurdering ejendommens værdi i fri handel, hvor der tages hensyn til, at ny Overlund Skole er placeret i området – uden at en specifik placering har kunnet udpeges.**
FORMÅL:	Vurdering i forbindelse med påtænkt køb.
BESIGTIGELSE:	Ejendommen blev besigtiget fredag, den 14. september 2018. Til stede var ejers hustru Lisbeth Ebbesen, der fremviste ejendommen og beredvillig besvarede de stillede spørgsmål. Ejendommen blev besigtiget i godt vejr.

Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

DOKUMENTER: Vi har selv fremskaffet:

a) Tingbogsattest af 10.09.2018
b) Vurderingsmeddelelse af 01.10.2017
c) BBR-ejermeddelelse af 10.09.2018

FORSIKRINGER: Ejendommen er fuld forsikring via IF Forsikring.

EJENDOMSVÆRDI: Pr. 1. oktober 2017.....kr. 1.400.000,00
heraf grundværdi.....kr. 156.900,00

SERVITUTTER: Følgende servitutter er lyst på ejendommen:

Lokalplan nr. 62A

Servitutten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

EJENDOMSTYPE: Beboelsesejendom

BYGGEÅR: Opført i 1946. Til- og ombygget i 1996.

BENYTTELSE: Helårsbeboelse

ZONESTATUS: Byzone.

GRUNDAREAL: 4.159 kvm.

BEBYGGET AREAL: Ifølge BBR-ejermeddelelse:

125 kvm.

BOLIGAREAL: Ifølge BBR-ejermeddelelse:

162 kvm.

Endvidere kælder på 38 kvm. samt carport på 43 kvm. og ældre udhus på 20 kvm.

Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

ENERGIMÆSSIG TILSTAND: Ejendommen er hulmursisoleret og efterisoleret i forbindelse med tilbygning. Alle vinduer er termoruder og isat i henholdsvis 1987 samt 1992 og 1996.

VARMEANLÆG: Ejendommen opvarmes med gasfyr. Varmeforsyningen er suppleret med solvarmeanlæg og brændeovn.

VAND: Almen vandforsyning.

VEJ: Offentlig vej.

KLOAK: Offentlig kloak.

BESKRIVELSE: Rødstensvilla med jordtilliggende på 4.159 kvm. Ejendommen er beliggende på stor grund i et attraktivt område i umiddelbar nærhed til skole, 3 børnehaver, sportsfaciliteter, indkøb og busforbindelser. Ejendommens oprindelige bygningskrop, såvel som tilbygningen er opført i røde mursten med nyere betontag. Ejendommen fremstår generelt velrenoveret og vedligeholdt.
Der er en tilhørende carport på 43 kvm. Samt ældre udhus på 20 kvm.
Indeholder: Præsentabel entre med trappe til 1.sal. Badeværelse med bruseniche. 2 delt-opholdstue med plankegulve. Renoveret køkken med spiseplads. Bryggers/baggang med tilhørende badeværelse med bruseniche. Rummeligt soveværelse.
1.salen er indrettet med 3 værelser samt repos.
Til ejendommen hører stor have

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 afhjulpet 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.

Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

- 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 andre særligt forurenende stoffer, og at det overdragne sælger bekendt heller ikke forud herfor er forurenet 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 eventuel momsreguleringsforpligtelser

VURDERING AF HANDELSPRIS:

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter jeg ejendommens handelsværdi til at være:

Kr. 3.350.000,00 kontant

skriver kroner tremillionertrehundredefemtitusinde 00/00, kontant.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER:

På grundlag af de foreliggende oplysninger, ovenstående forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter jeg ejendommens handelsværdi med oplysningen om ny Overlund Skoles placering i området til at være:

Kr. 3.000.000,00 kontant

Skriver kroner tremillioner 00/00 kontant.

Svend Døssing

Ejendomsmægler, valuar MDE,
CVR nr. 11992994

TILSENDT:

Vurderingsforretningen er udført efter vort bedste skøn og overbevisning.
Vi 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 1 eksemplarer.

Viborg Kommune
Kommunaldirektørens område
Stabs- og Byrådssekretariatet
Prinsens Allé 5
8800 Viborg
Att. Torben Nørgaard

Viborg , den 19. september 2018

EDC- mæglerfirmaet
Svend Døssing

Jesper Navntoft
Indehaver/Ejendomsmægler