

Via mail til:
Boligselskabet Viborg
Att. Direktør Grethe Hassing
H. C. Andersensvej 8
8800 Viborg

Viborg, den 26-07-2017
Sagsnr. 875-05250
TE/ML

**Vedrørende: Vurdering af matr. nr. 4 QF & 4 QG Overlund By, Asmild beliggende
Odshøjvej 7 B, 8800 Viborg.**

Efter aftale med direktør Grethe Hassing har jeg tirsdag den 25. juli 2017, kl. 10.30 besigtiget ovennævnte ejendom.

Det er aftalt, at der ikke udarbejdes en større vurderingsrapport, men at de væsentligste punkter for vurderingen og prisfastsættelsen fremsendes i brevform.

Da ejendommen er rekvirenten bekendt, laves der ikke en egentlig bygningsbeskrivelse, men der oplyses alene forhold af betydning for vurderingen.

Til stede ved besigtigelsen var Jens Thomsen fra Boligselskabet Viborgs områdekontor Øst. Ejendommen blev fremvist af Jens Thomsen, der beredvilligt besvarede de stillede spørgsmål.

Ejendommen er opført, indrettet og benyttes til aktivitetshus for Boligselskabets afdelinger i området.

Ejendommen vurderes i forbindelse med påtænkt salg, da Boligselskabet Viborg har bygget et stort nyt – på hjørnet Odshøjvej/Houlkærvej og derfor ikke har behov for det gamle aktivitetshus.

Værdiansættelsen sker ud fra princippet om påtænkt salg til 3. mand til markedsprisen i handel ogandel med en rimelig tidshorisont, hvor handelsværdien er det beløb som ejendommen vil kunne indbringe ved et salg mellem kyndige, ikke interesseforbundne parter, på det åbne marked indenfor en rimelig salgsperiode.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 123.

Svend Døssing
Hjultorvet 1
8800 Viborg

Tlf. 86625255
Fax 86625363

875@edc.dk • www.edc.dk/svenddoessing

EDC Mæglerne er selvstændige ejendomsmæglerfirmaer, der deltager i EDC-gruppen.



Grundarealet er samlet på 938 kvm., heraf vej 0 kvm.

Ifølge oplysningerne i BBR-registreret er bygningen opført i 1992 med et samlet areal på 206 kvm., heraf udestue på 29 kvm.

Bygningen er fuldmuret med ensidig taghældning. Vinduerne er i træ/alu. Tag, tagrender, nedløb og sålbænke er i kobber.

Indeholder: Entre, toiletrum, handicaptoilet, diverse aktivitetsrum i forskellige størrelser, stort anretter køkken, depotrum samt teknikrum.

Bygningen opvarmes med fjernvarme og er tilsluttet offentlig vand og kloak.

Lokalplanens restriktive anvendelsesbestemmelser om anvendelse til offentlige eller private formål af social eller kulturel art begrænser ejendommens markedsværdi væsentligt.

Jeg har i nærværende vurdering fastsat prisen ud fra 2 forskellige beregningsmetoder:

- 1) En kvm. pris inkl. grund og tilslutningsafgifter.
- 2) En lejeværdibetragtning.

1. $206 \text{ kvm.} \times \text{kr. } 6.300,00 \text{ pr. kvm.} = \text{kr. } 1.297.800,00.$

2. En årlig lejeværdi på kr. 700,00 pr. kvm. = kr. 144.200,00 i årlig lejeindtægt minus årlige drifts-, vedligeholdelses-, administrationsomkostninger samt hensættelser på i alt anslået kr. 34.200,00 = kr. 110.000,00 i årlig drifts netto. Med en forrentningsprocent på ca. 8,5 bliver vurderingsprisen: kr. 1.295.000,00.

Forrentningsprocenten er her i den høje ende pga. lokalplanens snævre anvendelsesbestemmelser.

Ovenstående beregning forudsætter en "normal" lejekontrakt med hensyn betaling af forbrug, depositum, lejeregulering, opsigelse samt en uopsigelsesperiode på minimum 10 år.

Nærværende vurdering forudsætter:

- at de på ejendommen værende bygninger med derværende 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 og insekter.
- at installationer og medfølgende løsøre er gældfri og afleveres i brugbar stand på overtagelsesdagen.
- at der på ejendommen ikke findes skov eller fredpligtigt areal.
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- at ejendommen ikke er under omvurdering.



- at der ikke verserer sager eller 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 forurennet som anført, samt der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav i den anledning fra offentlige myndigheder.
- at samtlige forfaldne beløb vedr. 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.

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

Kr. 1.300.000,00 kontant

skriver kroner enmilliontrehundredetusinde 00/00, kontant.

Vurderingsprisen er fastsat som en kontantpris, der er således ikke medtaget nogen form for belåning.

Vurderingen er foretaget uden informationer fra eventuel tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, el rapport eller energi-mærkningsrapport, hvorfor der tages forbehold for oplysninger i sådanne rapporter, der ikke var kendt på vurderingstidspunktet.

Vurderingsforretningen er udført efter mit bedste 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 1 eksemplar.

Er der spørgsmål til det fremsendte, eller hvis jeg på anden måde kan være behjælpelig, står jeg til Deres fulde disposition.

Nærværende er via mail sendt cc. til:
sekretær Margit Johansen
og
advokat Ole Thiel

Med venlig hilsen
EDC-EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
SVEND DØSSING
Tommy Erichsen
Ejendomsmægler/Valuar/MDE