



Ringkøbing

CVR nr. 30150856

Vurdering Enghavevej 44 - 46 6950 Ringkøbing

Rekvirent: Region Midtjylland
Hospitalsenheden Vest/Teknisk Afd.
Gl. Landevej 61
7400 Herning

att. Inger Iversen

Ejer: samme

Matr. nr.: 156e Ringkøbing Markjorder

Grundareal: 938 m², heraf vej 0 m²

Tema: At vurdere ejendommens handelsværdi ved salg i fri handel med de
nuværende markedsvilkår.

Formål: Vurdering og beskrivelse til brug for salgsovervejelser.

Besigtigelse: Den 26. februar 2010.

Til stede var sektionsleder Erik Moesgaard Pedersen.

Hvide Sande
Nørregade 31
6960 Hvide Sande

Søndervig
Lodbergsvej 2, Søndervig
6950 Ringkøbing

Ringkøbing
Torvegade 8
6950 Ringkøbing

Tlf. 97312299
Fax 97312876
696@edc.dk • www.edc.dk/hvidesande

Tlf. 97338611
Fax 97338655
697@edc.dk • www.edc.dk/sondervig

Tlf. 97321622
Fax 97321690
695@edc.dk • www.edc.dk/ringkoebing

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



Dokumenter:	I forbindelse med vurderingen er rekvireret tingbogsattest, BBR-ejermeddelelse, ejendomsvurdering og forureningsattest.		
Ejendomsværdi:	Ejendomsværdi 2008	kr.	890.000,00
	Grundværdi	-	488.000,00
Servitutter:	se vedlagte tingbogsoplysning		
Zonestatus:	Byzone		
Planforhold:	Omfattet af Kommuneplan 1997. Området må bebygges til boligformål i 1 plan og med et bebyggelsespct. på 30.		
Kort beskrivelse:	Ejendommen, der er et dobbelthus, er iflg. BBR opført i 1948 Bebygget areal <u>for hver ejendom</u> er 78 m² med 78 m² boligareal samt 34 m² kælder. Boligerne er sammenbygget og identisk indrettet. Ejendommen er opført med et vandskuret og gulmalet teglstensmur og eternittag og er opført i 1 plan med delvis udnyttet kælderplan. Boligen er, i stueplan, indrettet med entre med trægulv og med trappenedgang til kælder og forskudt trappeopgang til stueplan. Stueplanen er indrettet med stor stue med tæppegulv med underliggende fyrtræsplankegulv, pænt moderniseret badeværelse med bruseniche, køkken med pænt køkkeninventar fra 1990-erne, samt 2 værelser med trægulv. I kælderen er der 3 disponible rum, hvoraf den ene er indrettet med vaskefaciliteter og der er udvendig adgangsmulighed. Boligen er opvarmet med fjernvarme. Varmeforbruget er ikke undersøgt. Udvendig trænger murværket til en større renovering. Der er store revner og udfaldne fuger specielt på gavlene og på sydmuren. Eternittaget vurderes også til at være af ældre dato og må formodes at have begrænset restlevetid. Vinduer og udvendige døre er af træ og vedligeholdelsesstanden er god. Kælderen bærer en del præg af fugtindtrængning, men der er etableret kælderbrønd med dykpumpe.		
Konklusion:	Ejendommens beliggenhed er rimelig central i Ringkøbing, men meget tæt på en rimelig trafikeret gennemfartsvej. På østsiden af ejendommen er der etableret en stor offentlig parkeringsplads. Der må ved overtagelse af ejendommen påregnes større udvendige forbedringsudgifter for at forhindre yderligere forringelse af ejendommen. Ejendommen er velegnet til udlejning af 2 lejligheder.		



Vurdering: Jeg vurderer ejendommens kontante handelsværdi, til

kr. 750.000

på sædvanlige handelsvilkår.

Kvadratmeterprisen udgør ca.kr. 5.000 pr. kvm boligareal.

Forudsætninger: Det forudsættes, at
- ejendommen overtages i den stand den nu er og forefindes.
- handelsomkostninger fordeles efter sædvane i området.

Erklæring: Vurderingen er udført efter bedste skøn og overbevisning, og jeg erklærer ikke at have andre interesser i sagen end denne vurdering.

Ringkøbing, den 3. marts 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eigil Trankjær', is written over the printed name.

Eigil Trankjær
Statsaut. ejendomsmægler