

## MARKEDSLEJEVURDERING



|                       |   |
|-----------------------|---|
| Beliggende:           | Bredgade 80A, 5492 Vissenbjerg              |
| Matrikelnummer:       | 11r Bred By, Vissenbjerg                    |
| Ejer:                 | Assens kommune                              |
| Sagsnr:               | 51201113                                    |
| <b>Vurderet pris:</b> | <b>Årlig leje kr. 500 pr. m<sup>2</sup></b> |

|      |                               |   |
|------|-------------------------------|---|
| 1    | Rekvirent .....               | 3 |
| 2    | Vurderingsmænd .....          | 3 |
| 3    | Vurderingsobjekt .....        | 3 |
| 4    | Vurderingsformål .....        | 3 |
| 5    | Vurderingstema .....          | 3 |
| 6    | Modtagne dokumenter .....     | 4 |
| 7    | Indhentede oplysninger .....  | 4 |
| 8    | Specifikationer .....         | 4 |
| 8.1  | Art og anvendelse .....       | 4 |
| 8.2  | Lejeforhold .....             | 4 |
| 9    | Besigtigelse .....            | 4 |
| 10   | Beskrivelse .....             | 4 |
| 10.1 | Kort .....                    | 5 |
| 11   | Besvarelse .....              | 6 |
| 12   | Forudsætninger .....          | 6 |
| 13   | Habilitetserklæring .....     | 7 |
| 14   | Ansvar .....                  | 7 |
| 15   | Copyright .....               | 7 |
| 16   | Fremsendelse .....            | 7 |
| 17   | Fotos .....                   | 8 |
| 18   | Bilag .....                   | 9 |
| 19   | Datering og underskrift ..... | 9 |

## 1 Rekvirent

Assens Kommune  
Rådhus Allé 5  
5610 Assens  
jenik@assens.dk  
CVR-nr.: 29189692  
Att.: Jesper Nicolaisen

## 2 Vurderingsmænd

### Lars Duus

Partner, ejendomsmægler, MDE  
Østre Stationsvej 3-5, 5000 Odense C  
Telefon: 58587817  
E-mail: ldu@edc.dk

### Morten Nielsen

Partner, ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE  
Østre Stationsvej 3-5, 5000 Odense C  
Telefon: 58587856  
E-mail: monie@edc.dk

## 3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Bredgade 80A, 5492 Vissenbjerg i Assens Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

| Matrikelnummer | Ejerlav              | Ejerlejl.nr. | Zone   |
|----------------|----------------------|--------------|--------|
| 11 r           | Bred By, Vissenbjerg |              | Byzone |

I det følgende benævnt ejendommen.

Det skal bemærkes at der ikke er overensstemmelse mellem tingbogen og BBR-Meddelelse.

Ifølge tingbogen er ejendommen beliggende på Bredgade 80A, matr.nr. 11 f, mens ejendommen ifølge BBR-Meddelelse er beliggende på Bredgade 84A, matr.nr. 1a.

## 4 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til fastsættelse af markedsleje for en del af ejendommen, der benyttes som børnehaven.

## 5 Vurderingstema

Fastsættelse af markedsleje for den vurderede ejendom.

Ved markedsleje forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale i dagens marked for det pågældende lejemål, bl.a. under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

## 6 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- plantegning

Herudover har vi modtaget mundtlige oplysninger om ejendommen af Dina Jakobsen og Jesper Nicolaisen.

## 7 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest
- BBR-Meddelelse
- Matrikelkort

## 8 Specifikationer

### 8.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en skolebygning, opført i 1900 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om- /tilbygget i 1975. Ejendommen anvendes til børnehave.

### 8.2 Lejeforhold

Ejendommen benyttes af Assens Kommune, der disponerer over et ukendt areal, idet der ikke er foretaget opmåling af ejendommen efter der er nedrevet en, arealmæssigt ukendt, del af ejendommen.

I en del af ejendommen driver Assens Kommune Bøgedal Børnehave.

Der er ikke indgået erhvervslejekontrakt mellem Assens Kommune og Bøgedal Børnehave.

## 9 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 28-03-2017. Til stede var børnehaveleder Stine Vestergaard og jurist Jesper Nicolaisen fra Assens Kommune samt Lars Duus fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene vurderingsmandens umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

## 10 Beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.

Ejendommen er opført i røde mursten med sadeltag belagt med skifer. Ejendommen fungerede tidligere som folkeskole - Bred Skole - og er opført/ombygget som traditionelt skolebyggeri fra

1970'erne. Der er senere foretaget mindre ombygninger, således ejendommen kan bruges af Bøgedal Børnehave. Langt størstedelen af det oprindelige skolebyggeri er intakt. De oprindelige klasseværelser fungerer som aktivitetsrum. Toiletter, kontorer mm har kun gennemgået mindre forandringer. Børnehaven kan efter behov benytte gymnastiksal samt fællesrum, der deles med Bred Kulturhus.

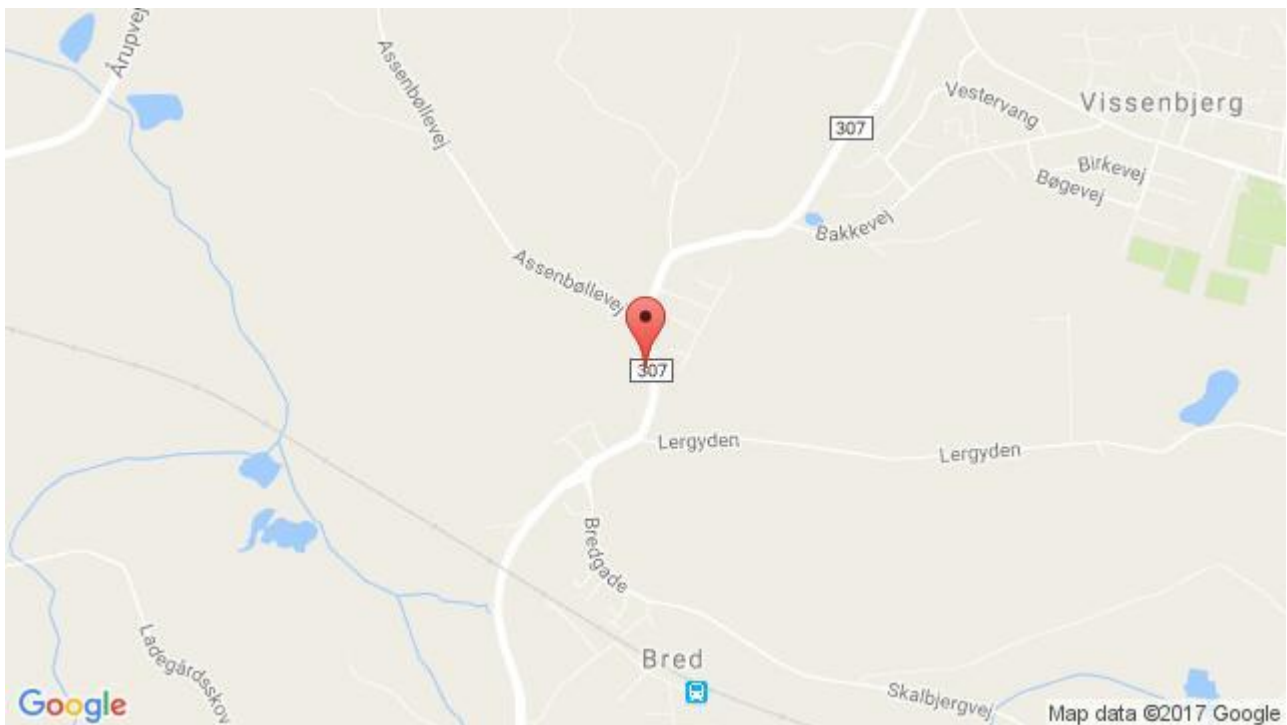
Børnehavens udearealer er den tidligere skolegård, der er asfalteret samt et meget stort grønt areal hvor der er opført legeplads etc.

Ejendommens vedligeholdelsesstand vurderes generelt som værende god.

Børnehavens faciliteter vurderes, sammenlignet med børnehaver i f.eks. Odense området, at være gode. Særligt udearealerne er markant større/bedre end sammenlignelige ejendomme.

## 10.1 Kort





## 11 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

Årlig leje kr. 500 pr. m<sup>2</sup>

Skriver kroner femhundrede 00/100

## 12 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- lejemålets anvendelse er lovligt
- der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges lejemålet udgifter
- der ikke foreligger aftale med lejer, skriftlige eller mundtlige, som er vurderingsmændene ubekendt
- lejemålet er i en sådan stand, at lejer kan tegne de for lejemålets lovlige anvendelse sædvanlige forsikringer i anerkendt selskab til normal præmie

### **13 Habilitetserklæring**

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

### **14 Ansvar**

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

### **15 Copyright**

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsmændenes skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

### **16 Fremsendelse**

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail tilligemed de nævnte bilag.

17 Fotos





## 18 Bilag

- BBR-ejermeddelelse (BBR hentet fra OISdk)
- Matrikelkort (Matrikelkort hentet fra OISdk)
- Tingbogsudskrift (Manuel)

## 19 Datering og underskrift

Odense den 31-03-17

Som vurderingsmænd:

### EDC Erhverv Poul Erik Bech



**Lars Duus**  
Partner, ejendomsmægler, MDE  
Tlf.: 58587817  
E-mail: ldu@edc.dk



**Morten Nielsen**  
Partner, ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE  
Tlf.: 58587856  
E-mail: monie@edc.dk