Sadolin | ALBÆK

Vurderingsnotat

Domkirkeområdet i Viborg

In alliance with JLL

RICS

INDHOLDSFORTEGNELSE

1 Vurderingsnotat 1

1.1 Opdrag 1
1.2 Vurderingsnotatets formål 2
1.3 Vurderingstema 2
1.4 Vurderingsnotatets forudsætninger 3
1.5 Dokumenter 4
1.6 Generelle vurderingsprincipper 5
1.7 Specielle forhold 5

2 Ejendomsrapport 6

2.1 Ejerforhold og matrikulering 6
2.2 Beliggenhed 7
2.3 Miljøforhold 7
2.4 Servitutter 8
2.5 Offentlig vurderinger 8

3 Værdiansættelser 9

3.1 Ejendommenes lejeindtægter 9
3.2 Ejendommenes driftsomkostninger 9
3.3 Ejendommenes markedsafkast 10
3.4 Ejendommenes markedsværdier efter kapitaliseringsmetoden 11
3.5 Vurdering af grundareal 13
3.6 Estimerede anlægsomkostninger til parkering 14
3.7 Anlægsudgifter til byudvikling 14
3.8 Totaløkonomisk vurdering 15

4 Anbefaling 16

5 Begrænsninger i opdrag og ansvar 16

6 Offentliggørelse 16

7 Kvalifikationer og interessekonflikter 17

1 Vurderingsnotat

1.1 Opdrag

Sadolin & Albæk A/S har af Arkitekt Jørgen Tryk Hansen på vegne af Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg (herefter også benævnt ***klienten***) fået i opdrag at udfærdige dette vurderingsnotat af et projekteret byudviklingsprojekt i området omkring Viborg Domkirke.

Notatet omfatter følgende ejendomme (herefter også benævnt ***ejendommene***):

Ejendommens navn	Adresse	Post nr.	Matr. nr.	Ejerlav	Areal (m²)
Gamle Rådhus	Stænderpladsen 2	8800 Viborg	144a	Viborg Bygrunde	1.500
Gamle Vestre Landsret	Gråbrødre Kirke Str. 3	8800 Viborg	97b, 101b, 101c	Viborg Bygrunde	2.500
Museumsbygningen	Hjultorvet 9-11	8800 Viborg	264	Viborg Bygrunde	2.008

Arealangivelser i tabellen ovenfor stammer fra det budgetnotat, som er udarbejdet af Elgaard Architecture, med undtagelse af arealangivelsen for "Museumsbygningen", som stammer fra BBR-meddelelsen.

Endeligt værdiansættes nedenstående grundareal (herefter også benævnt ***grundarealet***):

Adresse:	Hjultorvet 4
Postnr.:	8800 Viborg
Matr. nr.:	261 Viborg Bygrunde
Fremtidig anvendelse:	Bolig
Etagemeter:	1.055 m²

Arealet på 1.055 m² stammer fra BBR-meddelelsen og svarer til antallet af etagemeter på den ejendom, som eksisterer på adressen i dag.

Endeligt vurderes anlægsomkostninger for et nyt parkeringshus, som opføres i tre etager og indeholder i alt 175 parkeringspladser.

Der er på opfordring fra klienten ikke indregnet potentiale for værdiskabelse gennem betalingsparkering. Således forudsættes det, at der er fri parkering for gæsterne i de opførte p-huse.

Vurdering af ejendomme og grundarealer foretages i overensstemmelse med de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer, udfærdiget af The European Group of Valuers' Association (TEGoVA). Vurderingsnotatet har til formål at fastslå den samlede nutidsværdi af de transaktioner og ejendomsudviklinger, der skal foretages i forbindelse med byudviklingen. Herunder vurderes den bedst opnåelige kontante pris, til hvilken et salg af ejendommene eller grundarealerne vil kunne effektueres uden forbehold og på kontant basis på vurderingstidspunktet i en sædvanlig handel mellem en villig sælger og en interesseret køber.

Vurderingsdatoen er den 8. juli 2015.

1.2 Vurderingsnotatets formål

Formålet med vurderingsnotatet er at kortlægge totaløkonomien for den omtalte byudvikling i følgende to scenarier:

Scenarie 1:
Kommunen køber eller lejer den gamle Vestre Landsret og konverterer den til museumsanvendelse for det nye bymuseum. Derudover vil kommunen forestå et salg eller kommerciel udlejning af Museumsbygningen og grundarealet på Hjultorvet 4. Derudover forestås salg eller udlejning af det Gamle Rådhus, forudsat at denne genoprettes og udlejes kommercielt med anvendelse som pilgrimscenter, kirkelige formål, mindfulness eller lignende.

Der anlægges parkering som beskrevet i pkt. 1.1 ovenfor.

Scenarie 2:
Kommunen forestår et salg eller kommerciel udlejning af Museumsbygningen og grundarealet på Hjultorvet 4. Det Gamle Rådhus genoprettes og anvendes som et nyt bymuseum.

Den gamle Vestre Landsret bliver ikke berørt i dette scenarie.

Der anlægges parkering som beskrevet i pkt. 1.1 ovenfor.

I forbindelse med ovenstående scenarier, har det været nødvendigt at fastslå markedsværdien af grundarealet, samt af ejendommene i deres nuværende stand, forudsat at der foretages nødvendige istandsættelser iht. den forventede anvendelse. Værdiansættelsen afspejler markedsværdierne på vurderingsdatoen, jf. nedenfor, og ud fra det aftalte vurderingstema, jf. pkt. 1.3 nedenfor.

På baggrund heraf, værdiansættes totaløkonomien i hvert scenarie, som den samlede nutidsværdi af de estimerede indtægter og udgifter i forbindelse med de aktuelle ejendomme jf. pkt. 1.1 ovenfor.

Vurderingsnotatet skal udelukkende anvendes til klientens interne brug i forbindelse med ledelsesmæssige overvejelser, og det er således ikke tilladt klienten at offentliggøre eller videregive denne til tredjepart.

1.3 Vurderingstema

Markedsværdien af ejendommene estimeres i overensstemmelse med retningslinjerne anført i Practice Statements and Relevant Guidance Notes, RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der er godkendt af både International Valuation Standards Committee (IVSC) og The European Group of Valuers' Association (TEGoVA):

Markedsværdi er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under følgende forudsætninger:

- At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (f.eks. moder- og datterselskaber, eller udlejer og lejer), for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.

- At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning.

- At der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

Ejendommens ***markedsleje*** er også defineret i overensstemmelse med de førnævnte organisationers manualer.

Ved markedsleje forstås den leje, som en villig udlejer og en villig lejer ville aftale for det pågældende lejeforhold på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. For så vidt angår danske erhvervslejeforhold, finder Erhvervslejelovens § 13 anvendelse, hvor markedslejen fastsættes under hensyntagen til aktuelle vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesmæssig stand**.**

For så vidt angår boliglejemål, finder Lejelovens bestemmelser anvendelse, hvor lejen fastsættes under hensyntagen til lejemålets stand og art, opførelsesår, ejendommens beliggenhed m.v.

1.4 Vurderingsnotatets forudsætninger

Grundarealer og forurening
Jordbundsforhold/stabilitet er ikke undersøgt. Vurderingerne i nærværende vurderingsnotat bygger på den forudsætning, at alle bygninger er opført under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke gennemført undersøgelser eller prøvetagninger eller modtaget nogen informationer fra klienten eller fra anden relevant sagkyndig, der fastslår tilstedeværelse af eller mistanke om forurening eller forureningskilder på de grundarealer, hvorpå ejendommene er beliggende (herunder evt. grundvand). Som følge heraf er vurderingerne foretaget under forudsætning af, at der ikke er nogle miljømæssige forhold, der kunne have væsentlig indflydelse på vurderingerne.

I det tilfælde, at klienten ikke kan acceptere denne forudsætning, eller i det tilfælde, at klienten måtte ønske, at det verificeres, at denne forudsætning er korrekt, opfordres klienten til at sørge for alle relevante undersøgelser for efterfølgende at videreformidle resultaterne heraf til Sadolin & Albæk med henblik på eventuel revision af vurderingsnotatet.

Bygningskonstruktioner
Der er hverken gennemført en bygningsmæssig gennemgang af ejendommene eller foretaget en afprøvning af installationer, produktionsudstyr eller driftsmateriel med hensyn til funktionalitet. Vi er derfor ude af stand til at bedømme den vedligeholdelsesmæssige stand af bygningssubstansen eller installationerne m.m. Vurderingerne tager dog hensyn til alle relevante oplysninger, som er modtaget i denne forbindelse. Hvis sådanne forhold ikke foreligger, foretages vurderingerne imidlertid ud fra en forudsætning om, at der ikke er skjulte mangler, udestående reparationer/udbedringer eller andre forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingerne.

Det er ikke undersøgt, hvorvidt der måtte være forekomster af cement med et højt aluminiumindhold, kalciumklorid, asbest eller andre skadelige stoffer. Da der ikke foreligger oplysninger om det modsatte, foretages vurderingerne ud fra en forudsætning om, at der ved opførelsen af ejendommene ikke er anvendt materialer eller teknikker, som er konstateret farlige eller mistænkes for at være farlige.

Ejerskab og lejeforhold
Følgende ejendomme er ejet af kommunen: Det Gamle Rådhus, Museumsbygningen og grundarealet beliggende Hjultorvet 4, 8800 Viborg. På sidstnævnte grundareal har grundens lejer opført en bygning, som har været anvendt som bymuseum.

Det forudsættes, at de ejendomme, som istandsættes og genudlejes til de scenariespecifikke lejere/anvendelser, vil blive udlejet på markedskonforme vilkår og til markedsleje.

Det forudsættes ydermere, at alle kommercielle lejere betaler et kontant depositum svarende til seks måneders leje, hvilket vurderes at være et markedskonformt niveau.

Servitutter
Det forudsættes, at der for ejendommene og grundarealet kun gælder de adkomster, herunder vejret eller lignende, byrder, servitutter, negative servitutter eller forpligtelser, der fremgår af tingbogsattesterne. Således forudsættes der ikke at være yderligere forpligtelser eller hæftelser, der har væsentlig indflydelse på ejendommens markedsværdi.

Prioritering
Ejendommene vurderes på kontant basis. Således er hæftelserne, tinglyst på ejendommene, ikke blevet gennemgået. Det forudsættes, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld i ejendommene andet end en eventuelle uafskrevede momsregistreringsforpligtelser.

Produktionsudstyr og driftsmateriel
Med hensyn til selveje af ejendommene er det sædvanlige ejer/udlejer tilhørende inventar, såsom elevatorer, rulletrapper og centralvarmeanlæg, betragtet som værende en fast bygningsbestanddel, og inventaret indgår således som aktiver i vurderingerne af markedsværdien.

Produktionsrelateret udstyr og driftsmateriel såvel som lejernes inventar eller særindretninger er ikke indeholdt i vurderingerne.

Specielle forudsætninger
Det forudsættes, at der ikke foreligger noget bud fra en potentiel liebhaver til nogen af ejendommene, jf. pkt. 1.3.

Det forudsættes, at det Gamle Rådhus fremadrettet anvendes med henblik på at understøtte anvendelser, der fremadrettet bidrager til områdets attraktionsværdi, jf. pkt. 1.1. Derfor er der set bort fra alternative anvendelsesmuligheder, som kunne have skabt en større værdi for denne ejendom.

1.5 Dokumenter

Til brug for nærværende vurderingsnotat er følgende dokumenter/oplysninger gennemgået:

Type	*Kilde*	*Udstedelsesdato*
Tingbogsattester	Internetbaseret offentligt tinglysningsregister	13.05.2015 22.06.2015
BBR-meddelelser	Internetbaseret offentligt register	12.05.2015 13.05.2015 02.07.2015

Input til trafik-opslag	VIA Trafik	13.04.2015
Budget for istandsættelser af ejendomme	Elgaard Architecture	28.04.2015
Matrikelkort	Danmarks Miljøportal	13.05.2015
Oplysninger om forurening	Danmarks Miljøportal	13.05.2015

1.6 Generelle vurderingsprincipper

Vurderingsnotatet baseres på de oplysninger, der er modtaget fra klientens eksterne rådgivere samt indhentet fra de offentlige registre, jf. pkt. 1.5. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingerne.

Det skal understreges, at der ikke er indhentet og undersøgt yderligere dokumenter for den pågældende ejendom end de, der er modtaget fra klienten. Således er bl.a. kommunale ejendomsoplysninger og servitutter ikke undersøgt i forbindelse med nærværende vurderingsnotat.

Der er ikke taget hensyn til udgifter til realisering eller skattemæssige forpligtelser i forbindelse med en afhændelse eller udvikling af ejendommene, ligesom der ikke er taget højde for købsomkostninger.

Vi har ikke taget højde for, at der skulle være panthæftelse eller tilsvarende finansiel byrde på eller over ejendommen.

1.7 Specielle forhold

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd, som defineret af The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), og at dette vurderingsnotat er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, formuleret af RICS, der er godkendt af både International Valuation Standards Committee (IVSC) og The European Group of Valuers' Association (TEGoVA), samt at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i ejendommen eller dennes ejerselskab.

Der henvises til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over dette vurderingsnotat.

2 Ejendomsrapport

2.1 Ejerforhold og matrikulering

Ejendommene er, ifølge tingbogsattesterne, matrikuleret som anført i tabellen nedenfor og med de angivne ejere, som har fået tinglyst adkomst på de angivne adkomstdatoer:

Ejendommens navn	Adresse	Post nr.	Matr. nr.	Ejerlav	Ejer	Adkomstdato
Gamle Rådhus	Stænderpladsen 2	8800 Viborg	144a	Viborg Bygrunde	Viborg Kommune	12.07.1871
Gamle Vestre Landsret	Gråbrødre Kirke Str. 3	8800 Viborg	97b, 101b, 101c	Viborg Bygrunde	Statens Ejendomssalg A/S	18.12.2014
Museumsbygningen	Hjultorvet 9-11	8800 Viborg	264	Viborg Bygrunde	Viborg Kommune	28.11.1978

Grundarealet beliggende Hjultorvet 4, 8800 Viborg (matr. nr. 261 Viborg Bygrunde) er ejet af Viborg Kommune, som fik tinglyst adkomst den 3. september 1980.

Kilde: Danmarks Miljøportal

Nedenfor angives en beskrivelse af de vurderede ejendomme. Der tages udgangspunkt i oplysningerne fra BBR-meddelelserne.

<u>Gamle Rådhus:</u>
Det Gamle Rådhus på Stænderpladsen 2 er en ældre bygning opført i 1870. Bygningen har været anvendt som rådhus og bærer således præg af kontoranvendelse. Ydervæggene er konstruerede i mursten, og tagdækningen er af fibercement. Ejendommen er opført i tre etager foruden kælder. Ejendommens kælderareal udgør ifølge BBR-meddelelsen 580 m². Ejendommens stand bærer præg af bygningens alder, og den fremstår i dag en smule slidt. Der er behov for væsentlig istandsættelse, hvis ejendommen fremadrettet skal anvendes til de tiltænkte funktioner.

<u>Gamle Vestre Landsret:</u>
Ejendommen på Gråbrødre Kirke Stræde 3, som tidligere har huset Vestre Landsret, er en enkelt bygning opført i 1919 med ydervægge i mursten og tagdækning af tegl. Ejendommen er opført i to etager foruden kælder og udnyttet tagetage. Ejendommens kælderareal udgør ifølge BBR-meddelelsen 888 m². Ejendommen kan betragtes som en relativt utidssvarende kontorejendom og fremstår som værende rimelig velholdt, om end der er behov for nogle forbedringer.

Museumsbygningen:
Ejendommen på Hjultorvet 9-11 er en fredet bygning, som oprindeligt er opført i 1867. Den seneste ombygning af ejendommen er foretaget i 1986.

Ejendommen er opført i en hestesko-form med to fløje vendt mod hhv. Lille Hjultorvgyde og Store Hjultorvgyde. Fløjen mod Lille Hjultorvgyde omfatter et større areal end den mindre fløj mod Store Hjultorvgyde. Ejendommens ydervægge er konstruerede i mursten, og tagdækningen er af tegl. Bygningen opvarmes via fjernvarme. Ejendommen omfatter kælder, stue, førstesal og en 2. sal, som er en tagetage. Ejendommen er opdelt i adskillige mindre udstillingslokaler. I stueplan sker opdelingen vha. ejendommens bærende vægge, imens der på førstesalen er indført en række gipsvægge, som opdeler lokalerne. I tagetagen er loftshøjden meget begrænset, og arealernes funktionalitet begrænses i høj grad af skrånende vægge og bærende søjler.

Til ejendommen hører desuden en mindre gårdhave.

Ejendommen fremstår i pæn stand, om end det vurderes, at der er behov for en mindre istandsættelse af især tag og facadevinduer for at løfte ejendommen op til en høj standard.

Det skal bemærkes, at denne ejendom har en vis kulturel betydning for det centrale bybillede i Viborg, og derfor er det muligt, at ejendommen kan tiltrække interesse fra liebhavere.

2.2 Beliggenhed

Ejendommene og grundarealet er beliggende i centrum af Viborg ca. 80 km fra Aarhus C.

Viborg Kommune er med sine ca. 95.000 indbyggere blandt de større jyske provinskommuner.

Området er et centralt beliggende gågadeområde, som Viborg Kommune via den planlagte byudvikling ønsker at løfte op på et højt attraktionsniveau.

Ejendommene er alle centralt beliggende i Viborg by, og der er gode adgangsforhold via offentlig transport. Viborg Station er beliggende i gåafstand fra ejendommene, og området serviceres generelt af en række busruter. Hvad angår privat transport kan området tilgås let via indfaldsvejene til centrum af Viborg, og der bliver desuden anlagt i alt 175 nye p-pladser, således at der tilbydes attraktive parkeringsmuligheder.

2.3 Miljøforhold

Ifølge oplysninger fra Danmarks Miljøportal er de vedrørte grundarealer ikke registreret som forurenede på vidensniveau 1 eller 2, jf. definitionen nedenfor.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er at betragte som en garanti for, at grundarealerne ikke er forurenet. I henhold til dansk lovgivning er det de regionale myndigheder, der registrerer forurening. Myndighederne kan på grundlag af faktisk og historisk viden registrere forurening på to vidensniveauer:

- *Vidensniveau 1 (V1) anvendes, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.*

- *Vidensniveau 2 (V2) anvendes, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.*

Såfremt der, som følge af den historiske anvendelse, ikke er begrundet mistanke om forurening, og såfremt der ikke foretages yderligere undersøgelser, vil regionen ikke registrere grunden som forurenet. Dog kan der, ifølge ejendomsdatarapporten, være lettere forurening på grunden, der – som følge af områdeklassificering i henhold til Jordforureningsloven – ikke kræver oprydning, såfremt den nuværende anvendelse fortsættes.

Sadolin & Albæk er ikke bekendt med, at der på ejendommene eller grundarealerne skulle være yderligere eller uidentificeret jordforurening.

Den potentielle miljørisiko, forbundet med de nuværende aktiviteter på ejendommene, vurderes at være beskeden.

I henhold til gældende dansk lovgivning er det kun forureneren, der kan holdes ansvarlig for forureningen. Ejeren af ejendommen kan således ikke blive gjort ansvarlig for forureningen og kan af myndighederne ikke pålægges et oprensningskrav.

I det tilfælde, at ejeren ønsker at opføre nye bygninger på forurenet grund, kan miljømyndighederne dog kræve de nødvendige oprensningstiltag, enten hvis nybyggeriet er til beboelse eller lignende anvendelse, herunder børneinstitutioner eller offentlig legeplads, eller hvis forureningen skønnes sundhedsfarlig for fremtidige brugere af en bygning på den forurenede grund.

2.4 Servitutter

I henhold til tingbogsattesterne er der tinglyst de i tingbogsattesterne anførte servitutter på ejendommen.

I tingbogen for Museumsbygningen er lyst servitut nr. 4 af 7. januar 1986 angående bygningsfredning, som klassificerer ejendommen som fredet. Der er i vurderingen af denne ejendom taget højde for bygningens fredningsstatus.

En gennemgang af de øvrige tingbogsattester giver ingen anledning til at antage, at der er adkomster, herunder vejret eller lignende, byrder, servitutter, negative servitutter eller forpligtelser, som har væsentlig indflydelse på ejendommenes markedsværdi.

2.5 Offentlig vurderinger

De offentlige vurderinger af ejendommene pr. 1. oktober 2014 andrager:

Ejendommens navn	Adresse	Post nr.	Matr. nr.	Offentlig vurdering	-heraf grundværdi
Gamle Rådhus	Stænderpladsen 2	8800 Viborg	144a	7.350.000	3.771.700
Gamle Vestre Landsret	Gråbrødre Kirke Str. 3	8800 Viborg	97b, 101b, 101c	16.100.000	4.750.200
Museumsbygningen	Hjultorvet 9-11	8800 Viborg	264	10.800.000	4.593.600

Den offentlige vurdering af grundarealet på Hjultorvet 4 pr. 1. oktober 2014 andrager:

Grundværdi: Kr. 2.512.400.

3 Værdiansættelser

3.1 Ejendommenes lejeindtægter

De estimerede årlige lejeindtægter andrager produktet af ejendommenes arealer og deres respektive årlige markedsleje pr. m². Markedslejen er estimeret på baggrund af Sadolin & Albæks markedskendskab under hensyntagen til bygningernes alder, stand og funktionalitet, efter der gennemføres nødvendige istandsættelser.

Den årlige *markedsleje* for ejendommene er angivet i tabellerne nedenfor:

Gamle Rådhus:

Nr.	Lejer	Anvendelse	Etage	Areal	Markedsleje	
				(m²)	(kr. pr. år)	(kr./m² pr. år)
1	Sogn, kirke, pilgrimscenter el. lign.	Kontor og lign.		1.500	1.125.000	750
I ALT				**1.500**	**1.125.000**	**750**

Note: Arealangivelser stammer fra det udleverede budgetnotat

Gamle Vestre Landsret:

Nr.	Lejer	Anvendelse	Etage	Areal	Markedsleje	
				(m²)	(kr. pr. år)	(kr./m² pr. år)
1	Viborg Museum	Museum	St.	2.500	2.000.000	800
I ALT				**2.500**	**2.000.000**	**800**

Note: Arealangivelser stammer fra det udleverede budgetnotat

Museumsbygningen:

Nr.	Lejer	Anvendelse	Etage	Areal	Markedsleje	
				(m²)	(kr. pr. år)	(kr./m² pr. år)
1	Ny lejer	Kontor	St.	649	583.650	900
2	Ny lejer	Kontor	1.	649	583.650	900
3	Ny lejer	Lager	Kælder	301	75.250	250
4	Ny lejer	Kontor	Tagetage	410	246.000	600
I ALT				**2.008**	**1.488.550**	**741**

Note: Arealangivelser stammer fra BBR-meddelelsen

De angivne anvendelser afspejler den forventede fremtidige brug af ejendommene.

I ejendomsvurderingerne er den *budgetleje,* der er lagt til grund i beregningen, identisk med markedslejen.

3.2 Ejendommenes driftsomkostninger

Vi har ikke modtaget dokumentation for de faktiske omkostninger til ejendomsskatter m.v. og har estimeret andre faste budgetomkostninger ud fra et markedskonformt gennemsnit for ejendomme af en tilsvarende karakter.

Driftsomkostningernes budgetterede poster omfatter følgende:

	Lejerbetalt	*Ejerbetalt*	*Bemærkninger*
Ejendomsskatter og afgifter	X		Museumsbygningen er fritaget fra ejendomsskatter grundet fredning.
Renovation	X		
Ejendomsforsikring	X		
Fælles vand, varme, elektricitet m.v.	X		
Vicevært, renholdelse o.l.	X		
Udvendig vedligeholdelse		X	
Ejendomsadministration		X	

Det skal dog bemærkes, at ejendommen benævnt Museumsbygningen er en fredet ejendom, hvorfor denne er fritaget for grundskyld og dækningsafgift.

Vedligeholdelse
Den årlige omkostning til udvendig vedligeholdelse af ejendommene skønnes at andrage kr. 40 pr. m^2 udlejningsareal, ekskl. kælder, inkl. moms.

Dette er dog med undtagelse af Museumsbygningen, der, henset til bygningens fredningsstatus, estimeres at have en årlig omkostning til udvendig vedligeholdelse, som andrager kr. 60 pr. m^2 udlejningsareal, ekskl. kælder, inkl. moms.

Administrationshonorar
Administrationen af ejendommene påhviler ejeren. Den årlige omkostning hertil skønnes at andrage 1,00% af markedslejen.

Ejerbetalte driftsomkostninger
De budgetterede årlige driftsomkostninger, der ikke kan væltes over på lejerne, vurderes at andrage følgende værdier:

- Gamle Rådhus: Kr. 48.050
- Gamle Vestre Landsret: Kr. 103.400
- Museumsbygningen: Kr. 78.396

Lejers egne driftsomkostninger
Ud over en andelsmæssig del af driftsomkostningerne, såsom ejendomsskatter, renovation og forsikring, betaler lejerne for:

- Indvendig vedligeholdelse
- Eget forbrug af vand, varme og elektricitet
- Egen rengøring

3.3 Ejendommenes markedsafkast

Henset til ejendommenes beliggenhed sammenholdt med bygningsdesign og bygningsmæssig stand, skønnes der at være rimelig efterspørgsel efter ejendommene i det lokale marked, og investorernes nettostartafkastkrav forventes at ligge omkring 6,00%.

Det estimerede markedsafkast baseres desuden på en antagelse om, at de fremtidige lejere bliver bonitetsstærke organisationer, som optager et lejemål med en væsentlig uopsigelighedsperiode på 5 til 10 år.

3.4 Ejendommenes markedsværdier efter kapitaliseringsmetoden

Kapitaliseringsmetoden er generelt den mest accepterede og anvendte ejendomsvurderingsmodel blandt danske investorer.

På basis af de estimerede driftsomkostninger og lejeforhold, som skitseret ovenfor, sammenstilles følgende driftsbudgetter og kapitalværdier:

Gamle Rådhus:

Lejeindtægt i alt	1.125.000
Ikke-lejerbetalte driftsomkostninger	48.050
Afkast, kr.	**1.076.950**
Nettostartforrentning	6,00%
Værdi før justeringer og deposita, kr.	**17.949.167**
- Tomgang	712.500
- Genopretning	17.056.500
- Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb	0
+ Kontante deposita	562.500
Markedsværdi efter justeringer og deposita, kr.	**742.667**
Markedsværdi efter justeringer og deposita pr. m² bruttoudlejningsareal, kr.	**495**

De lejebærende arealer forventes at have en tomgangsperiode på 6 måneder i forbindelse med istandsættelse og genudlejning, og værdien herfor, som udgør kr. 712.500, fratrækkes.

Prisen på istandsættelse, som jf. betegnelserne i det udleverede istandsættelsesbudget benævnes ”genopretning, er i budgettet estimeret til kr. 17.056.500.

Gamle Vestre Landsret:

Lejeindtægt i alt	2.000.000
Ikke-lejerbetalte driftsomkostninger	103.400
Afkast, kr.	**1.896.600**
Nettostartforrentning	6,00%
Værdi før justeringer og deposita, kr.	**31.610.000**
- Tomgang	1.250.000
- Genopretning	4.261.500
- Konvertering til museumsbrug	12.030.800
+ Kontante deposita	1.000.000
Markedsværdi efter justeringer og deposita, kr.	**15.067.700**
Markedsværdi efter justeringer og deposita pr. m² bruttoudlejningsareal, kr.	**6.027**

De lejebærende arealer forventes at have en tomgangsperiode på 6 måneder i forbindelse med istandsættelse og genudlejning, og værdien herfor, som udgør kr. 1.250.000, fratrækkes.

Prisen på istandsættelse, som jf. betegnelserne i det udleverede istandsættelsesbudget benævnes "genopretning, er i budgettet estimeret til kr. 4.261.500. Der skal desuden afsættes omkostninger til konvertering, således at ejendommen kan benyttes som bymuseum. Disse konverteringsomkostninger er i budgettet estimeret til kr. 12.030.800.

Museumsbygningen:

Lejeindtægt i alt	1.488.550
Ikke-lejerbetalte driftsomkostninger	78.396
Afkast, kr.	**1.410.155**
Nettostartforrentning	6,00%
Værdi før justeringer og deposita, kr.	**23.502.575**
- Tomgang	1.789.750
- Istandsættelse	6.079.850
- Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb	1.000.000
+ Kontante deposita	744.275
Markedsværdi efter justeringer og deposita, kr.	**15.377.250**
Markedsværdi efter justeringer og deposita pr. m² bruttoudlejningsareal, kr.	**8.278**

De lejebærende arealer forventes at have en tomgangsperiode på 12 måneder i forbindelse med istandsættelse og genudlejning, og værdien herfor, som udgør kr. 1.789.750, fratrækkes.

Prisen på istandsættelse er estimeret til kr. 3.500 pr. m² kontorarealer og kr. 350 pr. m² kælderarealer. Den samlede udgift til istandsættelse andrager, på baggrund heraf, kr. 6.079.850.

Endeligt afsættes kr. 1.000.000 til fornyelse og istandsættelse af taget og de noget slidte vinduessprosser på facaden mod Hjultorvet.

3.5 Vurdering af grundareal

Følgende forudsætninger og antagelser er foretaget ved fastsættelsen af markedsværdien af grundarealet:

- Det opførte etageareal forudsættes at være identisk med etagearealet på den bygning, som i dag er opført på grundarealet.
- Den fremtidige anvendelse af grundarealet er fastlagt til boliganvendelse, og dette forudsættes at kunne godkendes af samtlige instanser og myndigheder.
- Der er i beregningen af den samlede værdi af grundarealet ikke taget højde for markedets evne til at absorbere det projekterede antal etagemeter.
- Ved beregningen af grundarealets værdi pr. etagemeter er omkostninger til byggemodning, herunder alle kommunale tilslutningsafgifter, indregnet. Omfanget af byggemodningsomkostninger er anslåede.
- Etablering og drift af parkeringsanlæg indgår ikke i beregningen, idet disse værdier beregnes separat.
- Den eksisterende lejeaftale på grunden forventes at blive opsagt ved udløb af uopsigeligheden d. 1. februar 2016. Det forudsættes i forbindelse hermed, at Viborg Kommune ikke pålægges særlige erstatningskrav el. lign. for lejers bygninger.

Ved fastsættelsen af markedsværdien af grundarealet pr. etagemeter byggeret er der taget udgangspunkt i en beregning af residualværdien. Denne residualværdi fremkommer ved at estimere en salgsværdi og derefter fratrække opførelsesomkostninger, byggemodningsomkostninger, tilslutningsafgifter, markedsføringsomkostninger, diverse rådgiverhonorarer, byggerenter samt udviklers risikopræmie (developer fee).

Baseret på markedet for boligbyggeri, er det vor vurdering, at værdien for en etagemeter byggeret med den pågældende beliggenhed samt ovenstående særlige forudsætninger kan beregnes som vist nedenfor.

Ejerboliger	Ekskl. moms	Bruttoareal	Værdi	Værdi pr. m²
Salgsværdi ejerboliger	16.800	1.055	17.724.000	16.800
Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance	11.000		-11.605.000	-11.000
Modningsomk. af hovedmatriklen, inkl. forsyningstilslutningsafg.	500		-527.500	-500
Salgsomk., ejendomsmægler	1,50%		-265.860	-252
Teknikerhonorar	7,0%		-812.350	-770
Byggerenter (50% af byggeomk.)	3,0%		-396.321	-376
Developer fee	17,0%		-3.013.080	-2.856
Værdi byggeret boliger			1.103.889	1.046
Værdi byggeret boliger - afrundet			1.107.750	1.050

Ved beregningen af byggeretsværdien for ejerboliger er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 21.000 pr. bruttoetagemeter inkl. moms, svarende til kr. 16.800 ekskl. moms.

Byggeomkostninger estimeres til kr. 11.000 pr. bruttoetagemeter, mens byggemodningsomkostninger er estimeret til kr. 500 pr. etagemeter. Developer fee'et er fastsat til 17%.

3.6 Estimerede anlægsomkostninger til parkering

I forbindelse med byudviklingen skal der afholdes anlægsomkostninger til et parkeringshus i 3 dæk, som indeholder i alt 175 parkeringspladser.

Den samlede anlægsomkostning til parkeringshuset, baserer sig på en estimeret gennemsnitlig anlægsomkostning pr. parkeringsplads. Ifølge det udleverede input til trafik-opslag, udarbejdet af VIA Trafik, er anlægsomkostningerne pr. plads vurderet til at ligge i niveauet kr. 150.000–175.000.

På baggrund heraf forventes en gennemsnitlig anlægsomkostning på kr. 150.000 pr. plads. Således vurderes anlægsomkostningerne til parkering i begge scenarier at andrage kr. 26.250.000.

Der korrigeres ikke for værdiskabelse gennem betalingsparkering, da dette ifølge opdragsgiver ikke er aktuelt for den påtænkte byudvikling. Drift af parkeringshusene er heller ikke indregnet, men det forudsættes, at driftsomkostningerne afholdes løbende af Viborg Kommune.

3.7 Anlægsudgifter til byudvikling

Der er i helhedsplanen for domkirkeområdet angivet et overslag på en række omkostninger til udviklingen af de nye byrum omkring domkirken. Disse anlægsomkostninger relaterer sig alene til den arkitektoniske udvikling af området.

De samlede anlægsomkostninger til udviklingen af området andrager ifølge helhedsplanen kr. 69.350.000.

3.8 Totaløkonomisk vurdering

På baggrund af beregningerne ovenfor vurderes nutidsværdien af totaløkonomien pr. scenarie således:

Scenarie 1:

Kr. -110 mio.

skriver **danske kroner negativ et hundrede ti millioner 00/100 på kontant basis.**

Scenarie 2:

Kr. -96,2 mio.

skriver **danske kroner negativ nitiseks millioner to hundrede tusinde 00/100 på kontant basis.**

Henset til de store anlægsomkostninger til udvikling af byrum samt de store genoprettelsesomkostninger relateret til især det gamle rådhus, bliver totaløkonomiernes nutidsværdier negative. Førnævnte omkostninger andrager betydeligt højere beløb end de indtægter, der kan realiseres.

Der henvises til ***Bilag 1***, som opsummerer de totaløkonomiske nøgletal.

4 Anbefaling

Det anbefales, at det oplyste areal af den gamle Vestre Landsrets bygning på 2.500 m² verificeres af en landinspektør. Grunden hertil skal findes i, at ejendommens areal ifølge BBR-meddelelsen andrager 3.383 m². Der er således en betydelig difference mellem arealet i BBR-meddelelsen og det oplyste areal. Denne difference kan have en mærkbar indflydelse på ejendommens markedsværdi, som bestemt ved beregningsmetodikken anvendt i dette vurderingsnotat.

Sadolin & Albæk er ude af stand til at vurdere, eller tage stilling til, hvilket af de to forskellige arealangivelser er korrekte.

5 Begrænsninger i opdrag og ansvar

Sadolin & Albæk A/S anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar over for klienten i henhold til dette opdrag og erklærer, at dette vurderingsnotat er foretaget i overensstemmelse med RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der er godkendt af både International Valuation Standards Committee (IVSC) og The European Group of Valuers' Association (TEGoVA). Sadolin & Albæk kan af tredjemand ikke holdes ansvarlig for indholdet af nærværende vurderingsnotat.

For en nærmere redegørelse for de forudsætninger, der er lagt til grund ved udarbejdelsen af dette vurderingsnotat, henvises til pkt. 1.4 ovenfor.

Sadolin & Albæk kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler på grund af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af dette vurderingsnotat.

6 Offentliggørelse

Nærværende vurderingsnotat er udarbejdet udelukkende med klientens interne brug for øje og må kun blive offentliggjort eller videregivet til tredjepart, hvis der foreligger en udtrykkelig aftale med Sadolin & Albæk i så henseende.

7 Kvalifikationer og interessekonflikter

Nærværende vurderingsnotat er foretaget i overensstemmelse med de RICS vurderingsstandarder, RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der til enhver tid er gældende på tidspunktet for indgåelse af denne vurderingsaftale.

Undertegnede, Carsten Gørtz Petersen og Christopher Elgaard Jensen, Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med nærværende vurderingsnotat.

Aarhus, den 4. august 2015
Sadolin & Albæk A/S

Carsten Gørtz Petersen	Christopher Elgaard Jensen
Direktør, partner, MRICS	Konsulent, cand.merc.AEF

Bilag

1. Værdiansættelse af scenariernes totaløkonomi
2. SWOT analyse

a. Kopi af tingbogsattester

August 2015
CEJ/mok

Bilag 1: Værdiansættelse af scenariernes totaløkonomi

Grundlæggende værdiansættelser:

Ejendom: (benævnelse)	**Værdier:** (kr.)
Gamle Rådhus	742.667
Gamle Vestre Landsret	15.067.700
Grundarealet, Hjultorvet 4	1.107.750
Museumsbygningen	15.377.250
Parkeringshus (175 pladser)	-26.250.000

Scenarie 1: Gamle Vestre Landsret laves til bymuseum

Værdiskabende ejendomme:	
Grundarealet, Hjultorvet 4	1.107.750
Museumsbygningen	15.377.250
Gamle Rådhus	742.667
Indtægter i alt	17.227.667
Købsomkostninger	
Gamle Vestre Landsret	-15.067.700
Købsomkostninger i alt	-15.067.700
Istandsættelsesomkostninger:	
Gamle Vestre Landsret	-16.292.300
Istandsættelsesomkostninger i alt	-16.292.300
Anlægsudgifter til byudvikling	-69.350.000
Etableringsomkostninger	
Parkeringshuse:	-26.250.000
Samlet værdi:	**-109.732.333**

Scenarie 2: Gamle Vestre Landsret berøres ikke, bymuseum flyttes til Gamle Rådhus

Værdiskabende ejendomme:	
Grundarealet, Hjultorvet 4	1.107.750
Museumsbygningen	15.377.250
Indtægter i alt	16.485.000
Istandsættelsesomkostninger:	
Gamle Rådhus	-17.056.500
Istandsættelsesomkostninger i alt	-17.056.500
Anlægsudgifter til byudvikling	-69.350.000
Etableringsomkostninger	
Parkeringshus:	-26.250.000
Samlet værdi:	**-96.171.500**

Bilag 2: SWOT analyse

Scenarie 1:

Styrker

- Mulighed for at Viborg kan styre udviklingen i området i forhold til bygningernes fremtidige anvendelse.
- Ikke nødvendigt med hurtige beslutninger – tid til den rigtige plan, hvor museerne kan udarbejde en vision.
- Eventuelt en samlet visionsplan for en Museumscampus – Kunsthal, Skovgaard Museet, Bymuseet.
- Fleksibilitet og ekspansionsmuligheder som følge af betydelig bygningsmasse – giver muligheder for fremtiden.
- Mulighed for at flytte supplerende passende aktiviteter, der giver byliv, ind i området.
- God plads til Turistinformation.
- Salg eller udlejning af det Gamle Rådhus skaber mere værdi på plus-siden af regnestykket. Det er dog en relativ lille forbedring, da bygningens værdi er meget lav, grundet behovet for omfattende istandsættelse.

Svagheder

- Store investeringer i bygningerne for at gøre dem attraktive.
- Køb af Gamle Vestre Landsret og to bygninger skal derefter driftes.
- Mere kompleksitet i hvordan bygningsmassen bruges og fordeles.
- Der er generelt stor tomgang i området.
- Den nuværende museumsbygning har ca. 20.000 besøgende pr. år. Besøgstallet skal løftes yderligere for at skabe vækst og mere byliv i området.

Muligheder

- Unikt bymuseum i ”Verdensklasse” – En ”hovedstad”, der kan fortælle Danmarkshistorie.
- En velovervejet og arkitektonisk veludført byudvikling forventes at kunne skabe høje besøgstal.
- Mulighed for at skabe synergi i forhold til pladser, Domkirke og Skovgaard Museet.
- Flere turister til handelsbyen og mere liv i byrummene.
- Arkitektkonkurrence om fremtidens Bymuseum.
- Samarbejde med kirken – Pilgrimsby.
- De involverede bygninger kan benyttes til bylivsskabende funktioner som eksempelvis caféer og/eller hostel. Vi anbefaler, at disse muligheder undersøges nærmere i en senere fase.
- Det er muligt at indføre betalingsparkering på de p-pladser, der etableres. Dette vil have en positiv indflydelse på totaløkonomien, da den negative værdi af parkeringsløsningen vil reduceres markant via en positiv drift af p-anlæg.

Bilag 2: SWOT analyse

Trusler

- Fundraising kan vise sig besværligt eller umuligt grundet investorers manglende tro på projektet. Altså at besøgstal ikke vil være tilstrækkelige til at gøre investeringerne rentable.
- Museet tiltrækker ikke nok besøgende, så Stænderpladsen kan risikere at være tom på almindelige dagligdage.
- Lejerne er kun foreninger og kommunale institutioner, der er afhængige af tilskud, hvilket betyder, at der generelt er en risiko for underskud på driften, da der ikke er sikkerhed for, at der kan genereres tilstrækkelige lejeindtægter via de påtænkte anvendelsesmuligheder.
- Risiko for at investeringerne ikke opnår den bylivsskabende effekt, hvilket i værste fald kan resultere i tomme byrum og manglende byliv.
- Hvis der opnås succes med at skabe stor vækst i besøgstallene, er der en risiko for, at parkeringsbehovet er undervurderet. I så fald vil der være meromkostninger forbundet med at skulle løse et øget behov.

Bilag 2: SWOT analyse

Scenarie 2:

Styrker

- Mindre kompleksitet i henhold til at indtænke den eksisterende bygningsmasse.
- Ingen ekstraomkostninger til køb af Gamle Vestre Landsret.
- Totaløkonomisk er denne løsning den bedste, da den samlede værdi af projektet andrager en mindre negativ værdi end scenarie 1.

Muligheder

- Gennemgribende transformation af det Gamle Rådhus til Bymuseum i verdensklasse.
- Der kan fortælles Danmarkshistorie.
- Flere turister til byen, området og handelsbyen – der bliver skabt mere byliv.
- Synergi med Skovgaard Museet og Domkirken – der kan skabes en museumscampus.
- Mulighed for at en visionær investor køber Vestre Landsret til formål, der genererer byliv og oplevelser.
- Mulighed for at tilkøbe arresten senere, hvis man kan lave en aftale om, at den flyttes væk – udvidelsesmulighed. Denne mulighed kan være med til at løse Bymuseets behov.
- De involverede bygninger kan benyttes til bylivsskabende funktioner som eksempelvis caféer og/eller hostel. Vi anbefaler, at disse muligheder undersøges nærmere i en senere fase.
- Det er muligt at indføre betalingsparkering på de p-pladser, der etableres. Dette vil have en positiv indflydelse på totaløkonomien, da den negative værdi af parkeringsløsningen vil reduceres markant via en positiv drift af p-anlæg.

Svagheder

- Svært at sikre at fremtidige funktioner i Vestre Landsret vil generere byliv og passe ind i helhedsplanen.
- Bymuseet kan ikke helt være i det Gamle Rådhus i forhold til de ønsker og forventninger, der er udlagt.
- Ingen fleksibilitet og fremtidige udvidelsesmuligheder i bygningsmassen.
- Ingen plads til turistinformation – separat pavillon i området. Dette vil i så fald medføre højere anlægsomkostninger end først forventet.
- Den nuværende museumsbygning har ca. 20.000 besøgende pr. år. Besøgstallet skal løftes yderligere for at skabe vækst og mere byliv i området.

Bilag 2: SWOT analyse

Trusler

- Fundraising kan vise sig besværligt eller umuligt grundet investorers manglende tro på projektet. Altså at besøgstal ikke vil være tilstrækkelige til at gøre investeringerne rentable.
- Museet tiltrækker ikke nok besøgende, så Stænderpladsen kan risikere at være tom på almindelige dagligdage.
- Lejerne er kun foreninger og kommunale institutioner, der er afhænge af tilskud, hvilket betyder, at der generelt er en risiko for underskud på driften, da vi ikke er sikre på, at der kan genereres tilstrækkelige lejeindtægter via de påtænkte anvendelsesmuligheder.
- Risiko for at der kan opstå pladsmangel.
- Boliger og erhverv der kræver parkering.
- Risiko for manglende byliv på pladserne.
- Hvis der opnås succes med at skabe stor vækst i besøgstallene, er der en risiko for at parkeringsbehovet er undervurderet. I så fald vil der være meromkostninger forbundet med at skulle løse et øget behov.

TINGBOGSATTEST

Udskrevet:	13.05.2015 11:11:20

EJENDOM:

Adresse:	Stænderpladsen 2 8800 Viborg
Samlet areal:	2143 m2
Heraf vej:	0 m2
Appr.dato:	30.01.2004
Landsejerlav:	Viborg Bygrunde
Matrikelnummer:	0144c
Areal:	1035 m2
Heraf vej:	
Retskreds:	0069
Appr.dato:	30.01.2004
Landsejerlav:	Viborg Bygrunde
Matrikelnummer:	0144a
Areal:	1108 m2
Heraf vej:	0 m2
Retskreds:	0069

HOVEDNOTERING:

Hovednotering:	Samlet ejendom

ADKOMSTER

DOKUMENT:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	12.07.1871-900194-69

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn:	Viborg kommune
CVR:	29189846
Ejerandel:	1 / 1

KØBESUM:

Kontant købssum:	0 DKK

Sadolin | ALBÆK

Købesum i alt:	0 DKK

DOKUMENT:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	24.10.1966-5116-69

OGSÅ LYST PÅ:

Antal:	3

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn:	Viborg kommune
CVR:	29189846
Ejerandel:	1 / 1

KØBESUM:

Kontant købssum:	0 DKK
Købesum i alt:	0 DKK

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
akt VB 606

HÆFTELSER

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

SERVITUTTER

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	19.02.1974-3278-69
Prioritet:	1
Dokument type:	Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal:	339

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja
Filnavn:	69_VQ_383

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Byplanvedtægt

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	17.12.1994-10437-69
Prioritet:	2
Dokument type:	Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal:	18

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja
Filnavn:	69_VL_671

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 133

ØVRIGE OPLYSNINGER

EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsværdi:	7.350.000 DKK
Grundværdi:	3.771.700 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2014
Kommunekode:	0791
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	100151

INDSKANNET AKT:

Filnavn:	69_VB_606

TINGBOGSATTEST

Udskrevet:	13.05.2015 11:14:32

EJENDOM:

Adresse:	Gråbrødre Kirke Str. 3 8800 Viborg
Samlet areal:	732 m2
Heraf vej:	0 m2
Appr.dato:	30.01.2004
Landsejerlav:	Viborg Bygrunde
Matrikelnummer:	0101c
Areal:	732 m2
Heraf vej:	0 m2
Retskreds:	0069

ADKOMSTER

DOKUMENT:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	18.12.2014-1005935209

SENEST PÅTEGNET:

Dato:	02.02.2015 14:43:58

OGSÅ LYST PÅ:

Antal:	2

ADKOMSTHAVERE:

Navn:	STATENS EJENDOMSSALG A/S
CVR:	20544848
Ejerandel:	1 / 1

KØBESUM:

Kontant købssum:	14.279.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK

Sadolin | ALBÆK

Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK
Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	14.279.000 DKK

BETALT TINGLYSNINGSAFGIFT:

98.260 DKK

HÆFTELSER

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

SERVITUTTER

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	19.02.1974-3278-69
Prioritet:	1
Dokument type:	Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal:	339

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja
Filnavn:	69_VQ_383

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Byplanvedtægt

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	21.09.1984-17874-69
Prioritet:	2
Dokument type:	Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal:	9

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om Gråbrødre Kloster beskyttet iht naturfredningsloven

ØVRIGE OPLYSNINGER

EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsværdi:	16.100.000 DKK
Grundværdi:	4.750.200 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2014
Kommunekode:	0791
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	036259

INDSKANNET AKT:

Filnavn:	69_VH_665

TINGBOGSATTEST

Udskrevet:	22.06.2015 11:24:17

EJENDOM:

Adresse:	Hjultorvet 9 8800 Viborg
Samlet areal:	1044 m2
Heraf vej:	0 m2
Appr.dato:	25.01.1941
Landsejerlav:	Viborg Bygrunde
Matrikelnummer:	0264
Areal:	1044 m2
Heraf vej:	0 m2
Retskreds:	0069

ADKOMSTER

DOKUMENT:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	28.11.1978-28798-69

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn:	Viborg Kommune
CVR:	29189846
Ejerandel:	1 / 1

KØBESUM:

Kontant købssum:	2.200.000 DKK
Købesum i alt:	2.200.000 DKK

HÆFTELSER

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

SERVITUTTER

Sadolin | ALBÆK

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	27.09.1871-905339-69
Prioritet:	1
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om skellet

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	11.05.1932-905340-69
Prioritet:	2
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om vinduer samt tagrende mm

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	19.02.1974-3278-69
Prioritet:	3
Dokument type:	Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal:	339

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja
Filnavn:	69_VQ_383

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst

Byplanvedtægt

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	07.01.1986-298-69
Prioritet:	4
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

AREALANVENDELSE:

Fredning

BEBYGGELSE:

Bebyggelsesforhold

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om bygningsfredning mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	30.11.1994-105370-69
Prioritet:	5
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om Brand- og flugtvej mv

ØVRIGE OPLYSNINGER

EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsværdi:	10.800.000 DKK
Grundværdi:	4.593.600 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2014
Kommunekode:	0791
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	042593

INDSKANNET AKT:

Filnavn:	69_VJ_419

TINGBOGSATTEST

Udskrevet:	13.05.2015 11:19:47

EJENDOM:

Adresse:	Hjultorvet 4 8800 Viborg
Samlet areal:	571 m2
Heraf vej:	0 m2
Ejendomstype:	Grund
Appr.dato:	24.03.1994
Landsejerlav:	Viborg Bygrunde
Matrikelnummer:	0261
Areal:	571 m2
Heraf vej:	0 m2
Retskreds:	0069

ADKOMSTER

DOKUMENT:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	03.09.1980-19813-69

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn:	Viborg Kommune
CVR:	29189846
Ejerandel:	1 / 1

KØBESUM:

Kontant købssum:	2.400.000 DKK
Købesum i alt:	2.400.000 DKK

HÆFTELSER

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Sadolin | ALBÆK

SERVITUTTER

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	21.10.1857-905336-69
Prioritet:	1
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

BEBYGGELSE:

Brandmur

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	24.07.1861-905337-69
Prioritet:	2
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

BEBYGGELSE:

Brandmur

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	19.02.1974-3278-69
Prioritet:	3
Dokument type:	Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal:	339

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja
Filnavn:	69_VQ_383

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Byplanvedtægt

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	30.03.1994-18392-69
Prioritet:	4
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

LEDNINGER:

Forsyning / afløb

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	13.06.1994-27298-69
Prioritet:	5
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Lejekontrakt

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	22.10.1996-34345-69
Prioritet:	6
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Tillæg til lejekontrakt lyst 13.6.1994,
lejere nu Anne Marie Pedersen og Jens Olav Bækhøj

ØVRIGE OPLYSNINGER

EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsværdi:	6.900.000 DKK
Grundværdi:	2.512.400 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2014
Kommunekode:	0791
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	042577

INDSKANNET AKT:

Filnavn:	69_VD_42