

Vurderingsrapport



Sag 2610

**Banegårdspladsen 6, st., del af ejl. nr. 2
8800 Viborg**

31.03.2016

Nybolig Erhverv
Randers/Viborg/Skive

Viborg: Vesterbrogade 14 · 8800 Viborg
8803@nybolig.dk · Tlf. 7020 3911
nyboligerhverv.dk/viborg

Andre afdelinger
Randers: Østervold 42, 2. · 8900 Randers C
8903@nybolig.dk · Tlf. 7020 3911
Skive: Albert Diges Vej 3 · 7800 Skive
7803@nybolig.dk · Tlf. 7020 3911

savills
An International
Associate of Savills

Nybolig
...sammen med Nykredit
Erhverv

Parter

Ejendommens ejer: Viborg Kommune
Rekvirent: Viborg Kommune, jurist Torben Nørgaard

Formål

På foranledning af ovenstående rekvirent er formålet med vurderingsrapporten at besvare nedennævnte tema, idet det er oplyst, at rekvirenten skal bruge vurderingsrapporten i forbindelse med overvejelser om salg.

Tema

Vurderingstemaet er at anslå det beløb ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

Vurderingstemaet er ifølge aftale med rekvirenten fastlagt således:

"Ejendommens kontante markedsværdi ved salg som investeringsejendom til 3. mand, og med respekt af den nuværende lejekontrakt."

Forudsætninger

Ejendommens værdiansættelse sker på basis af gældende renteniveau, en besigtigelse, offentlige tilgængelige oplysninger og mæglerens kendskab til markedet.

Det forudsættes således:

- At ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- At ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige,
- At ejendomsdatarapporten, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger,
- At de tinglyste servitutter, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger,
- At der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedr. ejendommen,
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring uden forbehold og til normal præmie i et anerkendt selskab,
- At ejendommen er vurderet ud fra, at den fortsat skal anvendes til samme formål som hidtil,
- At ejendommen ved salg overdrages som den er og forefindes,
- At der ikke er kendt eller skjult forurening eller andre miljømæssige problemer,
- At inventar og driftsmidler kun medfølger i det omfang det er nævnt i denne rapport
- At der ikke er igangværende tvister vedr. lejens størrelse,
- At lejen indgår rettidigt, og uden forbehold fra lejerens side,

Særlige forudsætninger:

- At ejerlejligheden kan opdeles i to del, således at stueplanet kan sælges separat således at kælderarealet fragår.

Styrker og svagheder

Ejendommens styrker:

- Central beliggenhed.
- Nyere byggeri
- Velindrettet til nuværende formål.
- Synlig facade mod befærdet plads / rutebilstationen.
- Ejendommen ligger i område nær udviklingsområdet Viborg Baneby
- Ejendommen vil alternativt kunne anvendes til alternative former for publikumsorienterede funktioner.

Ejendommens svagheder:

- Ingen uopsigelighed i lejekontrakten.
- Intet depositum indbetalt.

Kontant markedsværdi

Ejendommens kontante markedsværdi, jf. vurderingstemaet, vurderes pr. vurderingsdagen at udgøre:

kr. 2.400.000,00

Skriver kroner TO*FIRE*NUL*NUL*NUL*NUL*NUL* 00/100

I det følgende fremgår de oplysninger, der danner grundlag for værdifastsættelsen.

Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 03.03.2016 kl. 9.00 af:

Nybolig Erhverv Randers/Viborg/Skive

Morten Lundhøj, HD(A), erhvervsmægler & valuar, MDE, indehaver

Ejendommen blev fremvist af:

Lejeren Bjørn Villekjær

Dokumentation

Vi har modtaget kopi af/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-ejermeddelelse
- Offentlig ejendomsvurdering 2014
- Miljøoplysninger, 02.03.2016
- Ejendomsskattebillet 2016
- Tingbogsattest, 02.03.2016
- Lokalplan nr. 143
- Matrikelkort
- Lejekontrakt inkl. tillæg
- Oplysning om aktuel leje og depositum
- Ejerforeningens tinglyste vedtægter inkl. tillæg
- Ejerforeningens regnskab for 2015 samt budget
- Kort over opdeling af ejerlejlighederne

Ejendomsdata

Beliggenhed:

Adresse Banegårdspladsen 6, st.
8800 Viborg
Matr.nr. 59 b Viborg Markjorder
Ejerlejlighed nr. 2 – en del heraf.

Kommune:

Viborg

Opført/ombygget:

Opførelsesår 1997

Ejerlejlighedsspecifikation:

Anvendelse:			Registreret som:	Afskrivning:
Erhvervsareal	231	m ²	Erhvervsareal	Ja

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejerlejligheden / ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af vurderingsrapporten.

Offentlig Ejendomsvurdering:

År 2014

Ejendomsværdi	kr.	2.600.000
heraf grundværdi	kr.	600.100

Den offentlige vurdering omfatter hele ejerlejlighed nr. 2, inkl. kælderen.
Der foreligger ingen særskilt vurdering for stueetagen alene

Kort ejendomsbeskrivelse

Overordnet: Erhvervsejerlejlighed beliggende i stueetagen i terminalbygning til Viborg Station. Ejerlejligheden benyttes p.t. til kiosk og spillehal. I terminalbygningen forefindes tillige ventesal samt ungdomsboliger.

Facader: Mursten

Tag: Sadeltag belagt med eternittagplader.

Vinduer: Vinduesfacade i fuld højde mod Banegårdspladsen.

Døre: Kundeadgang fra Banegårdspladsen samt facaden mod busholdepladsen og personaleadgang via trappeopgang.

Indretning: Stort forretningslokale med adgang til personale- og kundetoilet, personalerum, lagerlokale.
En del af butikslejemålet er opdelt til spillehal.

Toilet/handicap: 2 stk. hhv. kundetoilet og personalet toilet.

Opvarmning: Fjernvarme.

Lejemål:

Ejendommen indeholder 1 lejemål.

Plan- og miljøforhold, servitutter**Planforhold:**

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommunes lokalplan nr. 143, delområde IVa, der er udlagt til: Liberale erhverv og offentlige servicefunktioner, såsom butikker, kontorer, restauranter og lignende i tilknytning til midtbycentret, rutebilstationen og banegården. Randbebyggelsen langs Banegårdspladsen skal anvendes til publikumsorienterede funktioner af ovennævnte kategori.

Bebyggelse i delområde IVa skal opføres indenfor nærmere angivne byggefeltet med randbebyggelse mod Banegårdspladsen. Bebyggelsen opføres i 2½ etage. Mod Banegårdspladsen kan bebyggelse dog tillades opført i 3½ etage.

Byzone.

Miljøforhold:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommen er ifølge Region Midtjyllands oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang.

Servitutter:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

20.09.1996: Dok. om opretholdelse af cykelparkeringspladser.

20.09.1996: Dok. om rådighedsindskrænkning i forbindelse med indførelse af elektrisk drift på strækningen ved Viborg Station.

20.09.1996: Dok. om reklamer og lysanlæg mv.

20.09.1996: Dok. om sikkerhedsregler for arbejder mod spor i drift.

30.10.1997: Vedtægter for Ejerforeningen Terminalbygningen

30.01.2001: Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Terminalbygningen.

Umiddelbart skønnes ingen af ovennævnte servitutter at begrænse ejendommens omsættelighed.

Ejendommens økonomi

Faktiske Lejeindtægter:

Lejeindtægt erhvervslejemål	kr.	234.371
I alt	kr.	234.371

Ejendommens driftsudgifter:

Ejendomsskat (år 2016)	kr.	11.352
Rottebekæmpelse (år 2016)	kr.	135
Fællesudgift til ejerforeningen (år 2015)	kr.	24.748
Administration, anslået	kr.	3.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	39.436

Driftsudgifterne er opgivet ekskl. moms i henhold til anslået momsfradragsprocent på 100,00 %.

Copyright

Vurderingsforretningen må ikke uden Nybolig Erhverv Randers/Viborg/Skives forudgående skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, eller til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Habilitet

Underskrevne vurderingsmand erklærer,

- at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering og
- at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Vurderingsrapporten er indscannet og fremsendt til rekvirentens e-mail.

Nybolig Erhverv Randers/Viborg/Skive, den 31. marts 2016



Morten Lundhøj, HD
Indehaver
Erhvervsmægler, MDE & valuar
Direkte: 8915 3301
Mobil: 2324 4465
mol@nybolig.dk







