

VURDERINGSRAPPORT



Tingvej 2B, 8800 Viborg
Sag 88000689

INDLEDNING

MÆGLER:	Christian Guldager
EJENDOMMEN:	Tingvej 2B, 8800 Viborg
EJERFORHOLD:	
REKVIRENT:	Viborg Kommune Prinsens Alle 5 8800 Viborg
BESIGTIGELSE:	Besigtigelse er foretaget den 24.11.2015 Tilstede var: Tinghallens direktør Claus Donslund samt Christian Guldager, Plus Mæglerne, Viborg
VURDERINGSRAPPORT TILSENDT:	Vurderingsrapporten er udfærdiget i 1 eksemplar, der er tilsendt Endvidere beror et eksemplar hos ejendomsmægler.

TEMA / FORUDSÆTNING

TEMA FOR VURDERING:

Baggrund:	Rekvirenten ønsker at få fastsat ejendommens kontante markedsværdi som "going concern".
Tema 1:	At fastsætte den samlede ejendoms kontante markedsværdi som "going concern", med henblik på et evt. salg af ejendommen til tredjemand, som den er og forefindes. "Markedsværdien er den vurderede sum, for hvilken en ejendom skal kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. Markedsleje kan forstås analogt hermed"

METODEBESKRIVELSE:

Vores vurdering er udarbejdet på grundlag af eksisterende lejekontrakter samt en anslået leje for ikke udlejede arealer i Tinghallen.

Vi har lagt nugældende planlovgivning, herunder anvendelsesmuligheder, til grund for vores vurdering.

FORUDSÆTNINGER:

Det forudsættes, at:

- Ejendommen i sin helhed er lovlig opført, indrettet og benyttet
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
- ejendommen ikke er behæftet med fejl og mangler,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre,

Mægler: Christian Guldager
Dato: 26. november 2015

- der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- evt. momsreguleringsforpligtelse medfølger ejendommen uden særligt vederlag ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skat.

VURDERINGSANSÆTTELSE

VURDERINGSSUM:

Kontantpris kr. 36.250.000

KAPITALBEHOV:

Udbetaling	kr.	36.250.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	141.830
Anslået kapitalbehov	kr.	36.391.830

LEJEINDTÆGTER:

Samlede årlige lejeindtægter udgør kr. 3.753.559, fordelt som følger:
Erhvervslejemål kr. 3.753.559, hvoraf kr. 2.628.600,00 er anslået vedr. Tinghallen.

EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

BELIGGENHED:

Adresse Tingvej 2B
8800 Viborg
Matr.nr. 235 f Viborg Markjorder

KOMMUNE:

Viborg

ANVENDELSE:

Ejendomstype Andet
Anvendelse Kongres- og musikhus

OPFØRT / OMBYGGET:

Opførelsesår 1968 - 1993
Ombygningsår 2004

AREALER:

Grundareal	8.472 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	5.460 m ²
Erhvervsareal u/afskrivning	9.188 m ²
Etageareal i alt	9.188 m ²

OFFENTLIG VURDERING:

År 2014		
Ejendomsværdi	kr.	47.000.000
heraf grundværdi	kr.	12.115.000

Ejendommen er ikke under omvurdering.

ENERGIMÆRKNING:

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Ejendommen skal regelmæssigt energimærkes hvert 7. år.
Gyldig energimærke foreligger ikke p.t.

GENEREL BESKRIVELSE

EJENDOMSBESKRIVELSE:

Der er ikke foretaget nogen nærmere beskrivelse af ejendommen, da rekvirenten er godt med den.

P-FORHOLD:

Der er gode parkeringsforhold ved ejendommen.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i byzone.

VEJ:

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD:

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

SERVITUTTER:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

DRIFTSUDGIFTER 2016

Ejendomsskatter 2016	kr.	262.914
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	350.000
Bygningsforsikring, anslået	kr.	100.000
Varme, el, vand - Bingohal	kr.	150.000
Driftsudgifter år 2016, i alt anslået	kr.	862.914

MILJØFORHOLD

FORURENING V1/V2 NIVEAU

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BILAG - VURDERINGSRAPPORT

MODTAGNE BILAG / INDHENTEDE OPLYSNINGER:

Vurderingen bygger på oplysninger modtaget fra ejendommens ejer samt oplysninger indhentet på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikts hjemmeside www.ois.dk, Viborg Kommune og Region Midtjylland

BILAG TIL VURDERINGSRAPPORTEN:

Følgende dokumenter er gennemgået:

BBR - meddelelse
Ejendomsvurdering
Oplysning om grundskyld
Tingbogsattest
Lokalplan nr. 306 og 309
Lejekontrakter

HABILITET / UNDERSKRIFT

HABILITET:

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

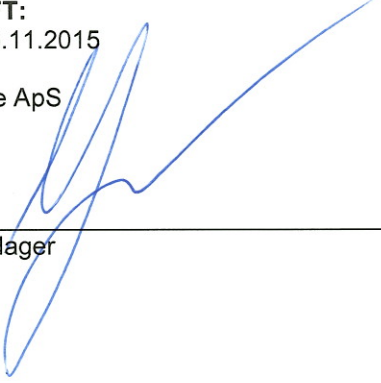
COPYRIGHT:

Vurderingsforretningen må ikke uden Plus Mæglerne ApS, skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

UNDERSKRIFT:

Viborg, den 26.11.2015

Plus Mæglerne ApS



Christian Guldager

LEJEMÅLSOVERSIGT - ØKONOMI

Lejemålsoversigt pr.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m ²	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Bowlinghallen		Erhverv		1.200	206.032	172					
2	Bowlingcenter/cafe		Erhverv		1.200	246.927	206					
3	Bingohallen		Erhverv		1.047	672.000	642					
4	Tinghallen		Erhverv		5.337	2.628.600	493					

I ALT		8.784	3.753.559			0			0		0	0
Erhvervsdelens andel		8.784	3.753.559			0			0		0	0
Boligdelens andel		0	0			0			0		0	0
Øvrige arealer		0	0			0			0		0	0

Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA I ALT		3.753.559	
heraf faktisk		1.124.959	
heraf anslået		2.628.600	

REGULERINGER m.m.

Nr.	Lejer	Varme á conto	Vand á conto	Moms	Status	Reguleringsprincip	Seneste regulering	Næste regulering	Regulering for skatter og afgifter	Lejen påklaget
1	Bowlinghallen			Nej	Faktisk					Nej
2	Bowlingcenter/cafe			Nej	Faktisk					Nej
3	Bingohallen			Nej	Faktisk					Nej
4	Tinghallen			Nej	Anslået					Nej

KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståel- sesret	Frem- lejeret	Bemærkninger
1	Bowlinghallen	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
2	Bowlingcenter/cafe	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
3	Bingohallen	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
4	Tinghallen	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	