
Vurderingsrapport 09.08.2022

Ejendommen: Bredgade 6, 8722 Hedensted

Klientidentifikation: Hedensted Kommune, Mette Harbo Linee

Udarbejdet af:

Indehaver Flemming Thykjær, Nybolig Hornsyld, Juelsminde, Horsens, Tørring, Brædstrup og Jelling.

1 Formål:

Vurderingsrapporten har til formål at prisfastsætte markedsværdien af grunden på vurderingstidspunktet.

2 Markedsværdi:

Markedsværdien er den værdi, som grunden skal kunne omsættes for på den pågældende vurderingsdag mellem en køber og sælger i en almindelig handel, hvor rimelig markedsføring og forhandling er overholdt. Herudover forudsættes det, at parterne har handlet fornuftigt, kyndigt og uden tvang.

3 Besigtigelse:

Undertegnede besigtiget arealet d. 02.08.2022.

4 Dokumenter:

Følgende dokumenter er gennemgået forud for prisfastsætningen af grundene:

- BBR inkl. kort
- Tingbogsattest
- Ejendomskort

5 Zonestatus:

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

6 Arealer:

Grundene størrelse er på 664 kvm heraf 222 kvm vej beliggende på Ankersvej.

7 Benyttelse:

Grunden sælges med henblik på anlæggelse af p-pladser.

8 Bebyggelsen:

Det forudsættes at hver p-plads kræver 15 kvm

9 Beskrivelse af området, nærområdet samt udstykningen:

Bredgade 6 er beliggende i hjertet af midtbyen, hvor hovedparten af al detailhandelen foregår.

10 Forudsætninger:

Det forudsættes:

at indholdet af ikke gennemgåede tinglyste deklARATIONER og servitutter ikke er værdiforringende for grunden

at købesummen erlægges kontant af køber

at der ikke påhviler grunden utinglyste rettigheder eller byrder

at der ikke er miljøforurening eller jordbundsproblemer på grunden

at der på grunden ikke er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller andre,

at der ikke påhviler grunden uoplyst gæld til det offentlige eller andre,

at der ikke er udført anlægsarbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifter senere vil blive pålagt grunden,

at grunden sælges på samme udbudsvilkår som normalt tilbydes af kommunen,

11 Grundlag for prissætningen:

1. Areal 664 kvm heraf vej 222 kvm i alt 442 kvm.
 2. Areal 664 kvm heraf vej 222 kvm i alt 442 kvm. Derudover fratrækkes ca. 5 meter af grunden ud mod Bredgade anslået til 110 kvm herefter i alt 332 kvm.
 3. Der er en del gratis parkering i byen bl.a. ved alle indkøbsbutikkerne. Derfor prissættes der ud fra 50% udlejning af det samlede antal p-pladser.
-

12 Prissætning:

1. 442 kvm - 15 kvm pr. p-plads = 30 p-pladser
Anslået indtægt pr. måned pr. p-plads kr. 400 svarende til årlig lejeindtægt på kr. 144.000 ved 100% udlejning
Anslået lejeindtægt ved 50% udlejning kr. 72.000 årligt
Forventet afkast fra investor 7%.

Prissætning $(72.000/7 \times 100) = \text{kr. } 1.029.000$

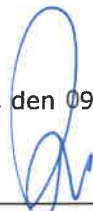
2. 332 kvm- 15 kvm pr. p-plads = 22 p-pladser
Anslået indtægt pr. måned pr. p-plads kr. 400 svarende til årlig lejeindtægt på kr. 105.600 ved 100% udlejning
Anslået lejeindtægt ved 50% udlejning kr. 52.800
Forventet afkast fra investor 7%.

Prissætning $(52.800/7 \times 100) = \text{kr. } 754.000$

13 Erklæring:

Undertegnede ejendomsmægler Flemming erklærer herved, ikke have andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering, at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirentens side under udarbejdelsen af nærværende vurdering og at undertegnede ejendomsmægler ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i vurderingsresultatet.

Horsens, den 09.08.2022



Flemming Thykjær
Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler, MDE