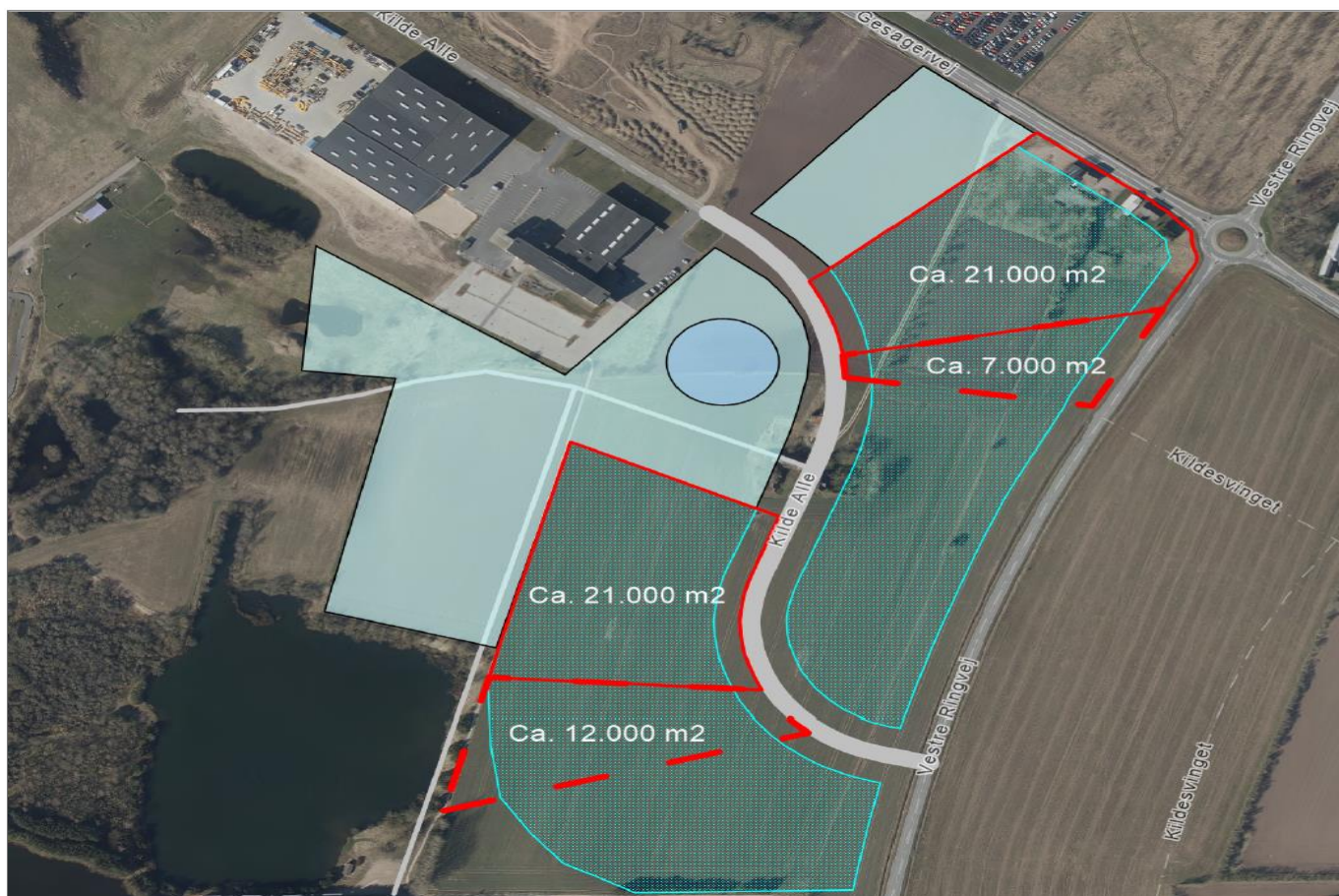


Vurderingsrapport



Grundareal Kilde Alle, Hedensted

Sag

Adresse:

Kilde Alle Hedensted By, Hedensted, 8722 Hedensted

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Hedensted Kommune

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 180,- excl. moms pr. m2 incl. Byggemodning og Kloakbidrag



Sag:	Dato: 03.03.2022
Vejnavn: Kilde Alle`	Postnr.: 8722 By: Hedensted

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte værdien for ovennævnte grundareal ved et normalsalg.

Vurderingstema

Nordicals Horsens anmodet om at foretage en vurdering af jordarealet i forbindelse med Hedensted Kommunes salg af arealet

Vurderingstemaet er at anslå det beløb arealet 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.

**Dokumentations-
omfang**

Vi har modtaget kopi/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering
- Tingbogsattest
-

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger bl.a. følgende forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarerationer mv. ikke påvirker grundens anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler arealet retigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på arealet er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på arealet er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt grunden,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet, som er til hinder for den nuværende drift.

-



Grundareal iflg. tingbogen

Der er ikke oplyst nøjagtig antal m²

Arealer iflg. BBR-meddelelse

Tingbogen

Der henvises til tingbogsattest

Besigtigelse

Besigtigelsen af ejendommen er foretaget marts 2022 af erhvervsmægler Henrik Lundsgaard Nielsen, Nordicals Horsens.

Beskrivelse af arealet

Der er tale om et erhvervsareal beliggende tæt ved Motorvej e45 i et industri/erhvervsområde. Arealet er beliggende ca. 500 m fra Motorvejsafkørslen samt omkringliggende erhvervsarealer.

Ejendommens karakteristika

Vi finder at arealet har følgende styrker og svagheder, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

Styrker:

- Rigtig god beliggenhed i Hedensted tæt ved Motorvej E45
- synlig facade beliggenhed
- Muligheder for attraktiv erhvervsområde

Svagheder:

-

Miljø

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

Kontant handelsværdi

Kr. 180,00 pr m² excl. Moms incl. Byggemodning og Kloakbidrag

Habilitet

Underskrevet 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, at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger - bl.a. afledt af markedets forvent-



ninger til udviklingen i obligations- og realrente, inflation, skatte- og lejeregler, samt efterspørgselspres m.v. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold.

Horsens, den 03.03.2022

Henrik Lundsgaard Nielsen
Erhvervsmægler

Bilag

Jfr. pkt. "dokumentationsomfang"
