

# Bilag C – Vurdering fra EDC Erhverv

## VURDERING - SALG



Beliggende: Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten

Matrikelnummer: 1 BT Vinterslev By, Hadsten

Ejer: Favrskov kommune

Sagsnr: 81400075

**Vurderet pris: kr. 1.000.000 – kr. 6.150.000**

**Alle priser er ekskl. moms.**

1	Basis for vurdering .....	3
1.1	Rekvirent .....	3
1.2	Vurderingsansvarlige .....	3
1.3	Vurderingsobjekt .....	3
1.4	Adkomstforhold .....	3
1.5	Vurderingsformål .....	3
1.6	Vurderingstema .....	4
1.7	Modtagne dokumenter .....	4
1.8	Indhentede oplysninger .....	4
2	Specifikationer .....	4
2.1	Art og anvendelse .....	4
2.2	Grundareal .....	4
2.3	Ejendomsarealer .....	5
2.4	Bygningsarealer .....	5
2.5	Byggesager .....	5
2.6	Offentlig ejendomsvurdering .....	5
2.7	Grundskyld .....	5
2.8	Dækningsafgift .....	5
2.9	Forsikringsforhold .....	6
2.10	Planforhold .....	6
2.11	Byrder og servitutter .....	6
2.12	Panthæftelser .....	6
2.13	Forurening .....	6
2.14	Refusion .....	6
3	Besigtigelse .....	6
3.1	Beskrivelse .....	6
3.2	Kort .....	7
3.3	Afstande .....	7
4	Markedsforhold .....	8
4.1	Makroøkonomi .....	8
4.2	Kort om den nuværende markedssituation .....	10
4.3	Afkastkrav og lejeniveau for området .....	11
4.4	Sammenlignelige solgte ejendomme .....	12
4.5	Sammenlignelige ejendomme til salg .....	12
5	Besvarelse .....	13
5.1	Ejendommens stærke og svage sider .....	14

5.2	Byggeretter .....	15
6	Generelt.....	16
6.1	Forudsætninger .....	16
6.2	Habilitetserklæring .....	17
6.3	Copyright .....	17
6.4	Ansvar .....	17
6.5	RICS Danmark.....	17
6.6	Fremsendelse .....	17
6.7	Datering og underskrift.....	17
7	Bilag .....	18
8	Fotos.....	19
9	Standardbetingelser for vurdering .....	20

## 1 Basis for vurdering

### 1.1 Rekvirent

Favrskov Kommune, Teknik Og Miljø - Sekretariat Teknik  
Torvegade 7  
8450 Hammel  
josc@favrskov.dk  
CVR-nr.: 29189714  
Att.: Johannes Birk Schwarz

### 1.2 Vurderingsansvarlige

#### **Carsten Hjorth**

Vurderingsspecialist  
Valuar & ejendomsmægler, MDE

og

#### **Thomas Krogh Mathiasen**

Vurderingschef, MRICS  
RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE

begge tilhørende

EDC Erhverv Poul Erik Bech  
Fredens Torv 1  
8000 Aarhus C  
Telefon: 87309930

### 1.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten i Favrskov Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
1 BT	Vinterslev By, Hadsten		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

### 1.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Favrskov kommune

### 1.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til overvejelse om salg af del af det ejede areal, som sokkelgrund, pt. delvist matrikulert som vejareal under nr. 7000ae.

## 1.6 Vurderingstema

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi som ejendommen er og forefindes i ledig stand ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 17-12-2019 gældende marked- og konjunkturforhold. Markedsværdien fastsættes som pris pr. byggeretskvadratmeter. Den samlede værdi vil afhænge hvor stor byggemulighed der bliver samt hvilken type anvendelse der bliver tale om.

Markedsværdi er den sum, til hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Vurderingen udarbejdes pr.:17-12-2019

## 1.7 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Oversigtskort med markering af grundarealet

Herudover har vi modtaget mundtlige oplysninger om ejendommen af Johannes Birk Schwarz, Favrskov Kommune.

## 1.8 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest
- Matrikelkort
- Attest fra Region Midtjylland omkring jordforurening

## 2 Specifikationer

### 2.1 Art og anvendelse

Pt. udlagt som p-plads med offentlig adgang.

### 2.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
1 BT	Vinterslev By, Hadsten	Byzone	1.145 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
			1.145 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>

Kilde: ois.dk

Det samlede areal forudsættes at udgøre 1.311 m<sup>2</sup>, efter endelig matrikulering af arealet.

## 2.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 09-09-2019 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	0
Samlet bebygget areal	0 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	0 m <sup>2</sup>

## 2.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Ubebygget.

## 2.5 Byggesager

Det forudsættes, at der ikke er verserende byggesager vedrørende ejendommen.

## 2.6 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Vesselbjergvej 10	01-01-1997	0 kr.	0 kr.
		0 kr.	0 kr.

## 2.7 Grundskyld

Grundskyld for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Vesselbjergvej 10	0 kr.
	0 kr.

Ikke beregnet, da ejendommen ikke er udstykket på nuværende tidspunkt.

## 2.8 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Vesselbjergvej 10	0 kr.
	0 kr.

Betales ikke i Favrskov Kommune.

## **2.9 Forsikringsforhold**

Ingen, ubebygget grundareal.

## **2.10 Planforhold**

Lokalplan nr. 02.03.-709 er gældende for området.

Der forventes og forudsættes at der udformes og vedtages ny lokalplan for området i forbindelse med ændringerne af området,

## **2.11 Byrder og servitutter**

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

Vi har ikke gennemgået tingbogen.

Det forudsættes, at de på ejendommen tinglyste byrder og servitutter ikke er så belastende for ejendommen at de er til hinder for en normal omsætning af denne.

## **2.12 Panthæftelser**

De på ejendommen tinglyste panthæftelser fremgår af vedhæftede tingbogsattest.

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

## **2.13 Forurening**

Iht. vedlagte attest fra Region Midtjylland foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

## **2.14 Refusion**

Der foretages sædvanlig refusion af afholdte skatter og afgifter.

# **3 Besigtigelse**

Ejendommen blev besigtiget den 09-09-2019. Til stede var Helle Langkjær, Linde Hede Rosenvinge og Johannes Birk Schwarz fra Teknik Og Miljø - Sekretariat Teknik samt Carsten Hjorth og Franks Heskjær fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene den vurderingsansvarliges umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

## **3.1 Beskrivelse**





Udlagt som offentligt p-areal på skrånende terræn.



### 3.2 Kort



### 3.3 Afstande

Vesselbjergvej 10	
 Hadsten Kirkevej	275 m.
 Hadsten st	300 m.
 Nordjyske Motorvej	5,0 km.
 Aarhus Lufthavn, Tirstrup	41,0 km.

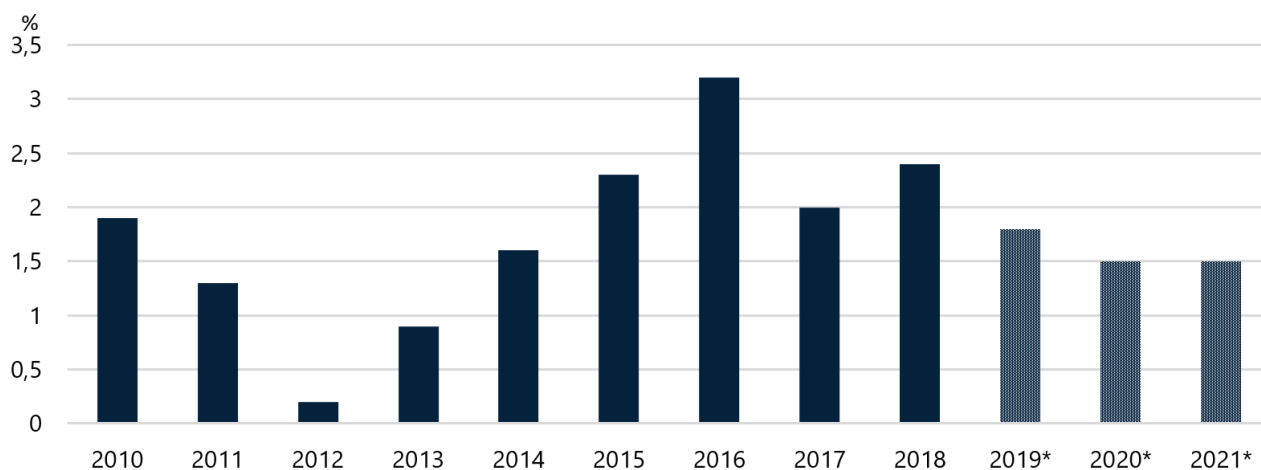


## 4 Markedsforhold

### 4.1 Makroøkonomi

Usikkerheden for fortsat vækst er taget til i løbet af 2019 og peger hovedsageligt i negativ retning. Den danske økonomi er velfunderet til at kunne klare det negative pres fra lavere global vækst. Men idet Danmark er en lille, åben økonomi, kan det ikke undgås at den danske økonomi bliver påvirket, og væksten i de kommende år forventes derfor at aftage til 1,5 % i 2020 og 2021, hvilket ses i den følgende graf:

#### Årlig BNP-vækst

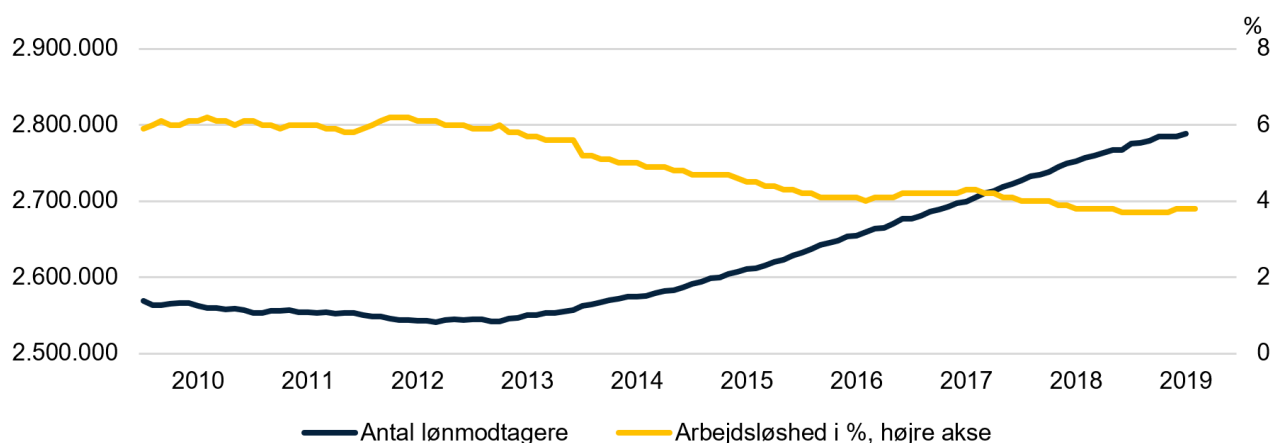


Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

#### Beskæftigelse

Beskæftigelsen er fortsat rekordhøj, men antallet af nye job vokser ikke så hurtigt som tidligere. Siden starten af 2013 har antallet af lønmodtagere vokset med næsten en kvart million personer. Meget af denne stigning kommer fra udenlandsk arbejdskraft, som pt. udgør ca. 10% af den samlede beskæftigelse. Samtidigt har politiske reformer kraftigt øget beskæftigelsesgraden blandt de 60+-årige. Stigningen i arbejdsstyrken har medført, at antallet af arbejdsløse er faldet til lidt over 100.000 fuldtidsledige, svarende til 3,8 % af arbejdsstyrken, hvilket antages at være på niveau med den strukturelle ledighed. Pga. den forventede lavere økonomisk vækst i de kommende år forventes det at stigningen i beskæftigelsen vil være moderat, hvilket medfører at ledighedsprocenten ventes at forblive uændret på knap 4,0 %, og at flaskehalsproblemerne gradvist aftager.

## Antal lønmodtager og arbejdsløshed



Kilde: Danmarks Statistik

## Privat forbrug

Vores generelle forbrug er ved at ændre karakter. Rejser, restaurantbesøg og oplevelser fylder mere, mens elektronik, tøj og møbler fylder mindre. Øget beskæftigelse og lave renter har løftet de disponible indkomster i de senere år. Stigningerne har dog ikke givet anledning til en større forbrugsfest da de primært er gået til øget opsparing. Privatforbruget ventes i stige i de kommende år med ca. 2% årligt.

## Import og Eksport

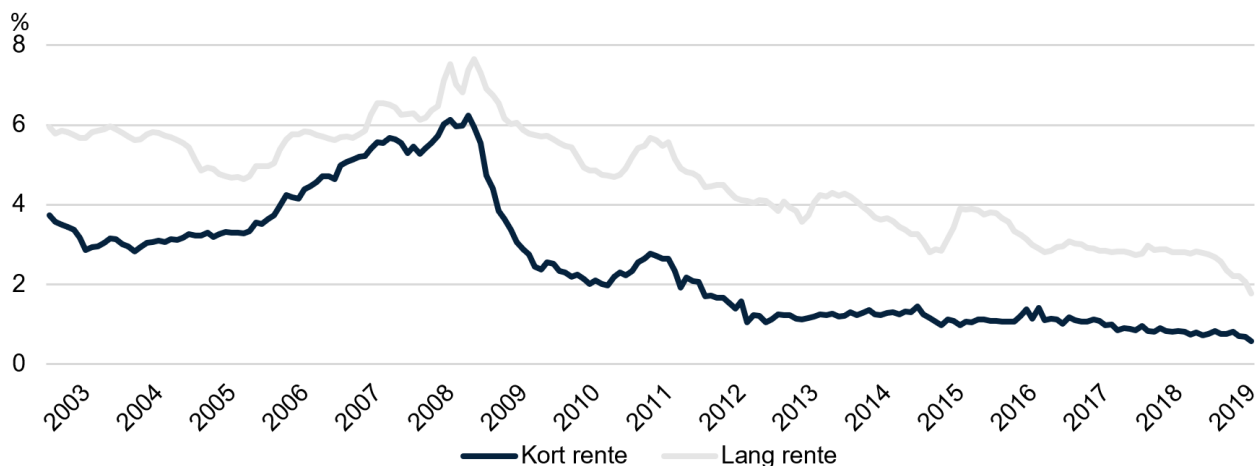
De danske eksportvirksomheder er godt rustet til at kunne klare en lavere global efterspørgsel. Virksomhedernes konkurrenceevne i form af lønninger er blevet markant forbedret i løbet af de sidste ti år. Derudover har eksporten af grøn teknologi og lægemidler steget markant og disse produkter er traditionelt set nogle af de mindst følsomme produkter i forhold til markedskonjunkturer. Det er dog ikke nok til at modstå presset fra en global økonomisk afmatning, og bidraget fra eksporten forventes derfor at falde i de kommende år

## Renten og boligpriser

Renterne herhjemme har efterhånden været meget lave i en årrække, og med rentefaldet siden årsskiftet er de kommet endnu længere ned. Det kommer blandt andet danske boligejere til gode i form af historisk lave boligrenter på både fastforrentede og variabelt forrentede lån. Det betyder, at selv i områder, hvor prisen på til-salg skiltet er højere i dag end på toppen i 2006, er det ikke dyrere at eje en bolig, og vi bruger generelt en væsentlig lavere andel af vores indkomst på boligudgifter i dag end i 2006 da de disponible indkomster er steget væsentligt siden da.

Trods flere års forventninger om rentestigninger, er renterne fortsat historisk lave, og der er ikke nogen speciel grund til at tro, at de stiger signifikant i de kommende år.

## Gennemsnitlige realkreditrenter



Kilde: Danmarks Statistik

Note: Gennemsnitlige realkreditrenter inkl. bidrag. Den korte rente omfatter realkreditlån til husholdninger med en løbetid på op til og med et år. Den lange rente omfatter realkreditlån til husholdninger med en løbetid på ti år og derover.

## Internationalt

Handelskrigen mellem USA og Kina er eskaleret, et hårdt brexit (hvor Storbritannien forlader EU uden en aftale) er kommet tættere på, og en tysk økonomi som er ved at gå ned i gear. Disse faktorer har betydet, at nøgletal for den globale økonomi er dykket i de seneste måneder. Som svar på dette har centralbankerne lempet pengepolitikken i håb om at hæve den globale produktion. Forventningerne til globale vækst er ligeledes faldet til 3,0% i 2019 ifølge både Nordea og Danske Bank.

### 4.2 Kort om den nuværende markedssituation

#### Detail

Nogle investorer er tøvende med at investere indenfor detailsegmentet, da der er kontinuerlige strukturelle ændringer i gang, hvilket dels kan tilskrives øget pres fra nethandel, og dels skyldes ændrede forbrugerpræferencer, hvor der i højere grad bruges penge på oplevelser frem for varer.

Tomgangen er i mange områder blevet absorberet af restauranter, caféer, take-away og andre food & beverage-koncepter, men her oplever vi et vist mætningspunkt. Vi forventer derfor, at både markedslejen og afkastene vil være under pres i løbet af det kommende år, med let faldende markedsleje og tilsvarende let stigende afkastkrav.

Nye detailkoncepter dukker kontinuerligt op, og det opleves at flere butikker, med en stor andel af nethandel, åbner mindre butikker centralt i bymidten, hvor kunderne kan mærke og afprøve varerne, i såkaldte showrooms.

## Kontor

Beskæftigelsen i Danmark er steget med knap fyrretusinde personer i løbet af det sidste år, og stiger fortsat, især blandt sektorer med kontormedarbejdere, hvilket bidrager til en stærk efterspørgsel efter kontorlokaler. Denne trend bliver dog modsvaret af effektiviseringer, hvor virksomheder flytter ind i nye, mere effektive ejendomme eller optimerer deres nuværende ejendomme, således at der er brug for færre kvadratmeter pr. medarbejder.

Stabile til stigende markedslejeniveauer forventes, især for de centralt beliggende kontorlokaler, hvor der er stor efterspørgsel. Startafkast er generelt også stabiliseret, og er også faldende i nogle områder. I takt med urbanisering ser vi, at især centrale områder i større byer er populære. Et andet segment, som der er stigende interesse for, er kontorfællesskaber og kontorhoteller, der giver mindre virksomheder meget fleksibilitet i forhold til deres lokalebehov.

På landsplan er tomgangen af kontorlokaler i 3. kvartal steget med 0,2 procentpoint til 7,5 %, hvilket er det fjerde kvartal i træk med stigende tomgang. De ledige kvadratmeter findes især blandt de større kontorejendomme på over 2.000 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Detail i Aarhus er for 3. kvartal 2019 følgende:

Aarhus	Afkastkrav i %						Årlig markedsleje i kr./m <sup>2</sup>					
	Klasse A		Klasse B		Klasse C		Klasse A		Klasse B		Klasse C	
Primær	4,50	➔	4,75	➔	5,00	➔	7.700	➔	5.300	➔	3.200	➔
Sekundær	5,25	➔	5,50	➔	6,00	➔	4.000	➔	3.000	➔	2.000	➔
Tertiær	6,00	➔	6,50	➔	7,00	➔	1.800	➔	1.500	➔	1.200	➔

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Kontor i Aarhus er for 3. kvartal 2019 følgende:

Aarhus	Afkastkrav i %						Årlig markedsleje i kr./m <sup>2</sup>					
	Klasse A		Klasse B		Klasse C		Klasse A		Klasse B		Klasse C	
Primær	4,50	➔	5,00	➔	5,50	➔	1.600	➔	1.350	➔	1.050	➔
Sekundær	5,00	➔	5,75	➔	7,00	➔	1.350	➔	1.000	➔	800	➔
Tertiær	6,50	➔	7,00	➔	7,75	➔	1.100	➔	800	➔	600	➔

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

De ovenstående statistikker er ikke for Hadsten, da området er for begrænset til at optræde selvstændigt i vores opgørelser. Samme forhold er gældende for dagligvareforretninger, der ikke optræder særskilt.

#### 4.4 Sammenlignelige solgte ejendomme

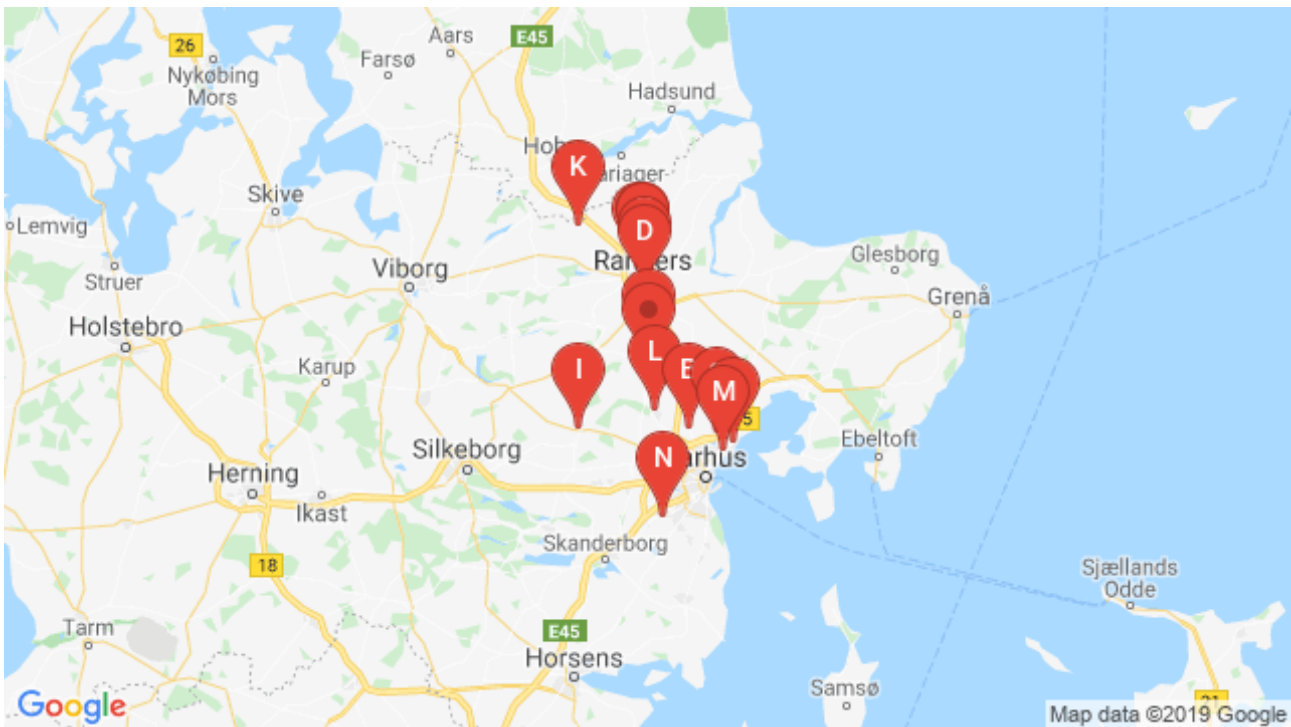
	Dato	Adresse	Postnr.	Pris	Areal	Pris pr. m <sup>2</sup>
A	18-06-2019	Jernbanegade 26A	8881 Thorsø	10.719.372	1.820	5.890
B	13-06-2019	Bækhøjen 16	8400 Ebeltoft	2.850.000	170	16.765
C	02-05-2019	Sølunden 25	8620 Kjellerup	3.990.000	1.877	2.126



Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

#### 4.5 Sammenlignelige ejendomme til salg

	Adresse	Areal	Pris	Afkast	Pris pr. m <sup>2</sup>
A	Erslevvej 11A, 8370 Hadsten	1.470	7.150.000	Ukendt	4.864
B	Langagervej 2, 8380 Trige	2.099	12.000.000	6,51%	5.717
C	Brødregade 17, 8900 Randers C	1.135	10.900.000	Ukendt	9.604
D	Bøsbrovej 54, 8940 Randers SV	2.246	32.500.000	8,24%	14.470
E	Glarbjergvej 75, 8930 Randers NØ	1.543	3.000.000	-1,00%	1.944
F	Glarbjergvej 75, 8930 Randers NØ	1.543	3.000.000	-1,00%	1.944
G	Sønderskovvej 4, 8520 Lystrup	905	10.500.000	6,69%	11.602
H	Hvedevej 4, 8920 Randers NV	1.643	5.250.000	8,29%	3.195
I	Englandsvej 1, 8450 Hammel	917	3.200.000	5,97%	3.490
J	Gåseagervej 14, 8250 Egå	2.224	10.500.000	7,65%	4.721
K	Butikstorvet 2, 8990 Fårup	1.041	1.045.000	-1,08%	1.004
L	Storegade 20 st, 8382 Hinnerup	2.053	38.000.000	6,24%	18.509
M	Ådalsvej 27, 8240 Risskov	2.199	25.000.000	6,72%	11.369



## 5 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema i intervallet:

**kr. 1.000.000**

Der skrives kroner enmillion 00/100

til

**kr. 6.150.000**

Der skrives kroner seksmillionerethundrefemtitusinde 00/100

I forbindelse med vurderingen af ejendommen, indgår en række punkter der hver især og tilsammen har stor indflydelse på den vurderede værdi af grundstykket på 1.311 m<sup>2</sup>. Følgende punkter skal fremhæves i en ikke-prioriteret rækkefølge

- Skråt terræn med store niveauforskelle, både mod øst og nord - højere byggeomkostninger
- Samme forhold betyder begrænsning i placering af bygningen ad hensyn til kunde- og lageradgang
- Forventet bygningsstørrelse 1.311 m<sup>2</sup> - den maksimale udnyttelse i henhold til modtaget bilag



- Nuværende byggelinje 17,5m fra vejmidte - Randers/Skanderborg landevej rute 511 - fjernes og har ikke negativ indflydelse på opførelse af bygning på arealet
- Vurderingssummen er fastsat som et interval med udgangspunkt i de nævnte anvendelser (pkt. 5.2)

Særligt skal der gøres opmærksom på, at ejendommen ikke vil have egne kunde p-pladser med eksklusiv brugsret men disse skal deles med øvrige interessenter i området, herunder Hadsten Centret. Det er en faktor der afviger fra det typiske ved opførelse af dagligvareforretninger. Disse ligger ofte på egen grund med egne kunde p-pladser.

Udformningen af lokalplan med hensyn til udnyttelse af ejendommen, specielt om der må bygge i flere etager, vil også have indflydelse på mulige køberes interesse. F.eks. vil detailhandel i et plan på 1.311 m<sup>2</sup> næppe være realistisk da det næsten udelukkende er dagligvareforretninger der bygges i den størrelse. Ellers skal ejendommen opdeles i flere mindre enheder eller anvendelsen udvides til f.eks. pladskrævende varegrupper.

Vurderingssummen for så vidt angår anvendelsen som dagligvareforretning, kan påvirkes af forholdene vedrørende p-pladser. Positivt for køber af sokkelgrunden er, at der ikke kommer udgifter til anlæg af p-plads på skånende terræn. Det er en mindre omkostning ved opførelsen af en dagligvareforretning. Til gengæld for denne besparelse vil forretningen ikke have eksklusiv brugsret til egne kunde p-pladser.

Hvordan køber afvejer disse forhold mod hinanden, giver alt andet lige en usikkerhed om prissætningen er af sokkelgrunden. Køber kananskue forholdet fra flere vinkler og dermed påvirkes prisen tilsvarende positivt eller negativt.

Øvrige beregnede anvendelser, jf. pkt. 5.2, ses ikke at give en mulig salgspris i samme niveau som til formålet Dagligvarer. Begge øvrige anvendelser har, er det vores vurdering, vanskeligheder med at udfylde hele arealet på 1.311 m<sup>2</sup>. For så vidt angår detailhandel vil det kræve flere mindre enheder, som anført ovenfor. Ved kontor er den bedste løsning måske at bygge i flere etager (hvis lokalplan giver mulighed for det).

*Alle priser er ekskl. moms.*

## **5.1 Ejendommens stærke og svage sider**

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

### **Ejendommens stærke sider:**

- Meget synlig beliggenhed i centralt vejkryds i byen
- Forventet synergi med det revitaliserede "Hadsten Centeret"

### **Ejendommens svage sider:**

- Beliggende i skrånende terræn med ekstra omkostninger ved bebyggelse
- Ikke eksklusiv brugsret til kunde p-pladser ved ejendommen, de tilstedeværende p-pladser skal deles med andre ejendomme



## 5.2 Byggeretter

Sagsnr.	81400075	<b>KUN GRÅ FELTER MÅ UDFYLDES</b>
Adresse	Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsen	

	Arealtype	Detail Værdi kr. pr. kvm	Kontor Værdi kr. pr. kvm	Dagligvarer Værdi kr. pr. kvm
<b>Alle piser ex moms</b>	Kr. ex moms			
<b>Bruttoleje pr. kvm</b>		kr. 800	kr. 750	kr. 1.100
<b>Driftspct.</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Nettoleje pr. kvm</b>		kr. 800	kr. 750	kr. 1.100
<b>Afkast pct.</b>		7,00%	7,00%	6,00%
<b>Kvm pris</b>		<b>kr. 11.429</b>	<b>kr. 10.714</b>	<b>kr. 18.333</b>
<b>Salgsomk, ejd mægler</b>	0,00%	kr. 0	kr. 0	kr. 0
<b>Teknikerhonorar</b>	8,00%	kr. 640	kr. 640	kr. 800
<b>Byggerente (50% træk)</b>	3,00%	kr. 150	kr. 149	kr. 193
<b>Byggemodning omk</b>	kr. 100	kr. 100	kr. 100	kr. 100
<b>Developer fee</b>	10,00%	kr. 1.143	kr. 1.071	kr. 1.833
<b>Ekstra omk. pr. kvm</b>	kr. 700	kr. 700	kr. 700	kr. 700
<b>Mindre omk. pr. kvm</b>	kr. 0	kr. 0	kr. 0	kr. 0
<b>Byggepris pr. kvm</b>	kr. 12.500	kr. 8.000		
<b>Byggepris pr. kvm</b>	kr. 8.000		kr. 8.000	
<b>Byggepris pr. kvm</b>	kr. 10.000			kr. 10.000
<b>Indkøbspris pr. kvm</b>		<b>kr. 696</b>	<b>kr. 54</b>	<b>kr. 4.708</b>

Max. Byggeret	1.311 kvm		
---------------	-----------	--	--

	Detail	Arealtype Kontor	Dagligvarer
<b>Min. areal kvm</b>	-	-	-
<b>Max. areal kvm</b>	1.311	1.311	1.311
<b>Valgt areal kvm</b>	1.311	1.311	1.311
<b>Samlet pris</b>	<b>kr. 912.419</b>	<b>kr. 71.037</b>	<b>kr. 6.171.533</b>

## 6 Generelt

### 6.1 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- lejemålets anvendelse er lovligt
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke foreligger aftale med lejeren, skriftlige eller mundtlige, som er vurderingsmændene ubekendt
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- lejemålet er i en sådan stand, at lejer kan tegne de for lejemålets lovlige anvendelse sædvanlige forsikringer i anerkendt selskab til normal præmie
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- lejer ikke har foretaget bygningsmæssige forbedringer
- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsrådgiverens værdiansættelse
- der for ejendommen kan tegnes sædvanlig bygningskaskoforsikring, herunder dækning imod svamp- og insektangreb samt rørskadet, uden forbehold og til normal præmie i anerkendt selskab
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- der ikke skal foretages ekstrafundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden

Desuden er særligt forudsat:

- at byggelinje langs med rute 511 er/bliver afløst og dermed ikke længere begrænser udnyttelsen af ejendommen
- at anvendelsen af ejendommen ikke er begrænset til dagligvareforretning
- at der bliver udarbejdet og vedtaget ny lokalplan for området, med følgende anvendelsesmuligheder: detailhandel, kontor og dagligvareforretning

## 6.2 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

## 6.3 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsansvarlige skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

## 6.4 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

## 6.5 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

## 6.6 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

## 6.7 Datering og underskrift

Aarhus C, den 30-01-2020

Som vurderingsansvarlige:

### EDC Erhverv Poul Erik Bech



**Carsten Hjorth**

Vurderingsspecialist, ejendomsmægler, valuar, MDE



**Thomas Krogh Mathiasen**

Vurderingschef, MRICS, RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE



## 7 Bilag

- Bilag 1 - Tingbogsoplysning, dateret 09-09-2019
- Bilag 2 - Jordforureningsattest, dateret 09-09-2019
- Bilag 3 – Hadsten centret, efter



8 Fotos



## 9 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark**.

### Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

### Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt
- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

### **Besigtigelse**

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

### **Indhentning af information**

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

### **Vurdering**

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt
- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgskostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikrings sag skal udarbejdes et overslag over reetableringskostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.



Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

### **Fravigelser**

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

### **Offentliggørelse**

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

### **Generel ansvarsfraskrivelse**

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.