

Sag 12-8539
Dato 4. marts 2021

VURDERINGSRAPPORT

Ejendommen: Ægirsvej 4, 3400 Hillerød

Matr. nr.: 1 GX, Trollesminde, Hillerød Jorder

Som ejes af: Hillerød Affaldshåndtering A/S
Hillerød Spildevand A/S
Hillerød Vand A/S
Hillerød Varme A/S

Rekvirent: Hillerød Kommune



Indholdsfortegnelse

Formål.....	4
Tema.....	4
Definition af markedsværdi	4
Besigtigelse	4
Dokumenter	4
Zonestatus	4
Grunden.....	4
Jordforurening.....	5
Planforhold / Offentlige forhold	5
Ejendomskategori	5
Anvendelse	5
Arealer	5
Opførelsesår	6
Beskrivelse af ejendommen.....	6
Tekniske installationer	6
Servitutter	6
Offentlig vurdering	7
Driftsudgifter	7
Lejeværdi.....	7
Markedsforhold	7
Aktuel finansiering	7
Forudsætninger	8

Konklusion	8
Vurdering	9
Erklæring	9
Copyright	9

Formål

Vurderingen skal anvendes af rekvirenten i forbindelse med dennes overvejelser om køb af ejendommen.

Tema

Vurderingen er foretaget ud fra nedennævnte vurderingstema:

At fastsætte ejendommens kontante markedsværdi på vurderingsdagen, når ejendommen forudsættes overtaget af køber i sin helhed til købers disposition og således fri for lejemål.

Definition af markedsværdi

Markedsværdi 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 gensidige uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Besigtigelse

Undertegnede, erhvervsmægler Tanja Bach Nielsen og erhvervsmægler Christian Jessen, har besigtiget ejendommen den 03.03.2021. Til stede ved vurderingen var erhvervsmægler, Johnny Hallas, der besvarede alle stillede spørgsmål og fremviste ejendommen.

Dokumenter

Følgende dokumenter er indhentet og gennemgået i forbindelse med udarbejdelse af nærværende rapport:

- Tingbogsattest af d. 04.03.2021
- Kommuneplan for Hillerød Kommune, rammedel EO.E.8
- Lokalplan nr. 255
- Oplysninger om ejendomsskat 2021
- Ejendomsvurdering 2019
- BBR-meddelelse af d. 04.03.2021
- Salgsopstilling, Danbolig Erhverv
- Udskrift fra Region Hovedstadens hjemmeside vedr. kortlægning af jordforurening

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone.

Grunden

Grundareal 3.068 m², heraf vej 0 m², i henhold til tingbogen.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge oplysninger fra Region Hovedstadens hjemmeside ikke kortlagt som forurenede eller som muligt forurenede.

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

Planforhold / Offentlige forhold

For området, hvori ejendommen er beliggende, gælder Hillerød Kommuneplan, rammedel nr. EO.E.8 samt lokalplan nr. 255, i henhold til hvilke området er udlagt til følgende anvendelse:

Ejendommen er beliggende i delområde 1:

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til håndværksvirksomhed, mindre fremstillingsvirksomhed, transportvirksomhed, lager og engros-handel samt administrations- og servicevirksomhed, indenfor virksomhedsklasserne 1, 3 og 4.

Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.

Ejendomskategori

Den vurderede ejendom henhører under kategorien: Bygning til kontor i henhold til BBR-meddelelse.

Anvendelse

Ejendommen anvendes til: Ejendommen står tom. Ejendommen har tidligere været domicilejendom med kontor for ejer.

Arealer

Bygningsnr. 1

Bebygget areal, ca. 1.080 m²

Etageareal, ca. 1.080 m²

Ejendommens arealer fordeler sig således:

Stueplan, erhvervsareal, ca. 1.080 m²

Kælderareal, ca. 60 m²

Etageareal i alt, ca. 1.080 m²

Ovennævnte arealer baserer sig på oplysninger fra BBR-meddelelse. Der er ikke foretaget fysisk opmåling af ejendommen, hvorfor arealerne forudsættes at være korrekte.

Opførelsesår

Ejendommen er opført i 1979, om-/tilbygget år 2003, i henhold til BBR-meddelelse.

Beskrivelse af ejendommen

Flot kontorejendom i et af Hillerøds industrikvarterer.

Ejendommen har gennemgået en omfattende renovering og fremstår, som en indbydende og moderne domicilejendom. Her er reception, kontorer af varierende størrelser, kantine og møderum. I kælderen er der indrettet personalefaciliteter med omklædning, toiletter mv.

På ejendommens tag er der monteret solpaneler og ejendommen er derfor selvforsynende med el.

Området er klassisk industrikvarter med f.eks. håndværksvirksomheder, produktionsejendomme, kontorejendomme, bilforhandlere, byggemarkeder o.lign.

Foran ejendommen er der flisebelagt parkeringsareal.

Tekniske installationer

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.

Kloak:

Ejendommen er tilsluttet afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Olietank:

Anlægsnr. 1 - Olietank størrelsesklasse 1, nedgravet år 1979, i drift.

Anlægsnr. 4 – Solceller, areal 1.080 m².

Servitutter

Ifølge tingbogsattest af den 04.03.2021 er følgende servitutter er tinglyst på ejendommen:

22.12.1977 Dok om supplerende byplanmæssige servitutter mm

27.04.1978 Dok om oversigt mv

Såfremt én eller flere af ovenstående byrder måtte være særligt belastende for ejendommen, er der ikke taget hensyn hertil i nærværende vurdering, idet Nordicals ikke har været i besiddelse af de tinglyste servitutter.

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsvurdering 2019

Ejendomsvurdering: kr. 5.400.000

- heraf grundværdi: kr. 1.840.800

Driftsudgifter

Ejendomsskat	kr.	38.013
Dækningsafgift	kr.	32.986
Renovationsafgift	kr.	2.500
Forsikring, 1.080 m ² á kr. 12, anslået	kr.	12.960
Administration	kr.	5.000
Vedligeholdelse, 1.080 m ² á kr. 75, anslået	kr.	<u>81.000</u>
Driftsudgifter i alt, anslået	kr.	<u>172.459</u>

Ovenstående tal er indhentet fra OIS ejendomsdata samt anslået.

Lejeværdi

Ejendommen vurderes fri for lejemål. Der fastsættes derfor en skønnet lejeværdi.

Lejeværdien for ejendommen er beregnet således:

Stueplan, kontor mv.	1.080 m ²	á kr.	900	kr.	972.000
Kælder, personalefac.	60 m ²	á kr.	350	kr.	<u>21.000</u>
Lejeværdi i alt, anslået				kr.	<u>993.000</u>

Lejeværdien er fastsat ud fra markedslejeprincippet. Lejeværdien er fastsat inkl. drift og ekskl. forbrug.

Markedsforhold

Efterspørgslen efter større kontorejendomme i Hillerød ligger på et fornuftigt niveau. Dette gælder i særdeleshed ejendomme i moderne stand og et præsentabelt udtryk, som den vurderede ejendom. Efterspørgslen efter kontorejendomme er størst efter brugerejendomme fremfor investeringsejendomme til dette formål.

Aktuel finansiering

Følgende prioriteter er tinglyst på ejendommen:

Der findes ingen hæftelser i ejendommen.

Forudsætninger

Ved bedømmelsen af ejendommens værdi er forudsat en situation, hvor ejendommen - i umiddelbar tilknytning til vurderingsforretningen - agtes bortsolgt bedst muligt med en forventet afsætningsperiode på ca. 4-6 måneder, jf. vurderingstemaet på side 4. For vurderingen er gjort følgende forudsætninger:

- at en tilstandsrapport ikke vil give anledning til særlige bemærkninger,
- at bebyggelsen er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- at ejendommen kan forsikres til sædvanlig præmie, herunder mod angreb af svamp og insekter samt med rørskadeforsikring,
- at der ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,
- at ejendommen er uden momsreguleringsforpligtelse,
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder,
- at de tinglyste hæftelser aflyses samt endvidere, at al anden gæld indfries af sælger,
- at købesummen erlægges af køber kontant således, at eventuel finansiering foretages af køber for købers egen regning, dog er køber berettiget til - efter aftale med realkreditinstituttet - at indtræde i sælgers sted vedrørende de på ejendommen hæftende realkreditlån. Evt. indtrædelse sker efter kursværdi,
- at ejendomsdatarapport, der ikke foreligger på vurderingsdagen, forudsættes ikke at give anledning til bemærkninger, herunder vedrørende miljøforhold og evt. forurennet jordareal m.v.,
- at der ikke foreligger uoplyste forhold i øvrigt, der kan tænkes at påvirke vurderingen.

Konklusion

Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommens beliggenhed i Hillerøds industrikvarter
- Ejendommens flotte vedligeholdelsesstand
- Ejendommens anvendelsesmuligheder
- Ejendommen som domicilejendom
- Ejendommen som udlejningsejendom

Vurdering

Ejendommens handelspris vurderes til:

kr. 11.300.000 kontant

hvilket svarer til en m² på kr. 10.463,-

Afkast

Ovenstående vurdering svarer til et afkast på 7,25 % for en investor.

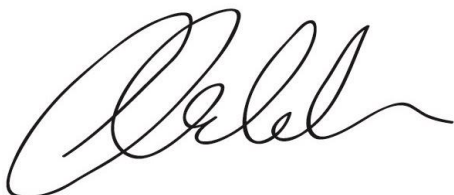
Erklæring

Undertegnede erklærer herved ikke på nogen måde, ved slægtskab eller andet, at være i afhængighedsforhold til adkomsthaver eller rekvirent, eller i øvrigt at have nogen økonomisk eller anden uvedkommende interesse i vurderingens udfald.

Copyright

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Hillerød, den 04.03.2021



Christian Jessen
Indehaver & Erhvervsmægler, MDE



NORDICALS

Helsingørsgade 21, 2.sal, 3400 Hillerød

Mobil: 4051 8040

Mail: chj@nordicals.dk



Tanja Bach Nielsen
Erhvervsmægler, MDE



NORDICALS

Helsingørsgade 21, 2.sal, 3400 Hillerød

Mobil: 4018 3917

Mail: tbn@nordicals.dk