

Vurderingsrapport



Ejendomstype

Sag

302162

Adresse:

Byggefelt 1, Kanalbyen, 7000 Fredericia

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia
Att.: René Olesen

Nordicals

Birkemose Allé 37A, 1. sal · 6000 Kolding
6000@nordicals.dk · Tlf. 7631 0160
CVR 38277499 · nordicals.dk

Andre afdelinger
Roms Hule 8, 3. sal · 7100 Vejle



NORDICALS
erhvervsrådgivere



Sag:	302162	Dato:	27. november 2020
Vejnavn:	Byggefelt 1, Kanalbyen	Postnr.:	7000 By: Fredericia

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte værdien for ovennævnte ejendom ved et normalkøb til rekvirentens interne brug.

Vurderingstema

Med henvisning til mail fra René Olesen af den 12. november 2020 er Nordicals Trekantområdet anmodet om at foretage en vurdering af grundarealet.

- Vurderingstemaet er at anslå det beløb grundarealet 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 Liebhaberinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

Grundarealet vurderes ud fra de nuværende muligheder for antal af byggeretter samt anvendelse.

I øvrigt skal følgende iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af grundarealet og dens indhold, men alene en beskrivelse af hovedtræk på grundlag af den be-sigtigede del af grundarealet,
- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefter-løb.

Dokumentations-omfang

Vi har modtaget kopi af/indhentet følgende dokumenter:

- Oversigt over byggefelter
- Kommuneplan – rammeområde B.C.2
- Lokalplan nr. 328

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklARATIONER mv. ikke påvirker grundarealets rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler grundarealet rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på grundarealet er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende grundarealet,



-
- at der ikke på grundarealet er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt grundarealet,
 - 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,
 - at der ud over prisen må forventes en udgift til miljø- og jordbundsforhold.

Arealer/byggeretter i forhold til nuværende lokalplan	Boliger	2.800 m ²
	Erhverv	2.400 m ²
	Butik	2.700 m ²
	Café	<u>300 m²</u>
	I alt byggeret	8.200 m ²

Tingbogen

Det har ikke været muligt at trække en tingbog på grundarealet.

Planforhold

I henhold til Fredericia Kommunes Kommuneplan – rammeområde B.C.2. er området udlagt til følgende anvendelse:

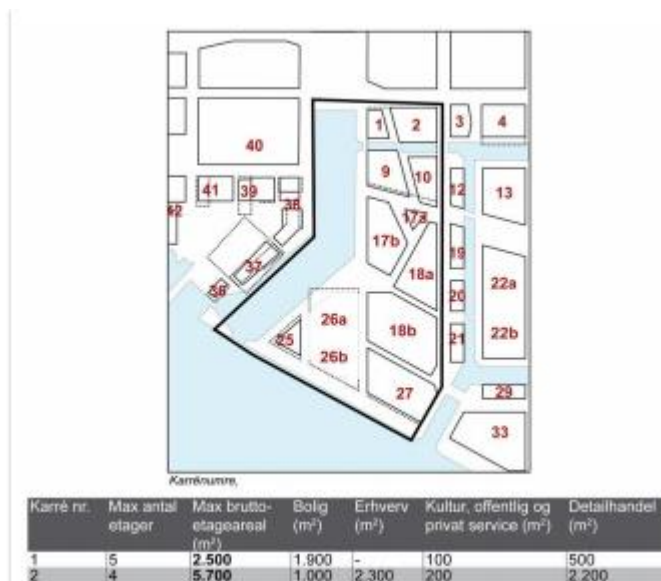
Centerformål, bymidte.

Området må anvendes til centerformål med blandede byfunktioner som bolig, erhverv i miljøklasse 1-3, herunder detailhandel og liberalt erhverv, cafeer og hotel, offentlig og privat service, herunder restauranter, offentlige formål samt rekreative formål, jf. de bebyggelsesregulerende bestemmelser, se tabel. Der kan opføres dagligvarebutikker på maksimalt 3.500 m² bruttoetageareal pr. butik. Det samlede bruttoetageareal i delområderne B.C.1, B.C.2, B.C.3 og B.E.2A til detailhandel er max. 54.000 m². Rammen for nyt butiksareal i B.C.1, B.C.2, B.C.3 og B.E.2A er i alt 25.200 m². Se tabel med rummelighed til detailhandel i generelle rammer. Dette område er det ene af tre områder i bymidten, hvor disse store butikker kan placeres. Området må i udviklingsperioden anvendes til midlertidige aktiviteter, lege- og opholdsområde, kultur og idrætsaktiviteter mv.

Endvidere er lokalplan nr. 328, der omhandler skilte og facader i Fredericia By- midte gældende for området.



Bebyggelsesomfang:



Fra rammeområde B.C.2 Fredericia Kommunes Kommuneplan

Besigtigelse

Besigtigelsen af grundarealet er foretaget mandag den 23.11.2020 af indehaver Jon Stefansen, Nordicals Trekantområdet.

Beskrivelse af grundarealet og området

Grundarealet er beliggende i den ny Kanalby i Fredericia midtby.





Kanalbyen er et markant og ambitiøst byudviklingsprojekt mellem Fredericias historiske bymidte og byens centrale havnefront ud til Lillebælt. Kanalbyen er en enestående, spændende og levende ny bydel.

Med Lillebælt lige uden for døren har området direkte adgang til vandet og er tæt på den eksisterende by med god adgang til regionens infrastruktur.

Bydelen vil ligeledes kunne tilbyde smukke og rekreative byrum, attraktive boliger, arbejdspladser og restaurationer, indkøb samt kulturliv.

Her skal være plads til alle. Både dem, der ønsker at være stille og privat, og de der har mod på og lyst til at engagere sig og eksperimentere med livsformer og aktiviteter i den nye bydel.

Det samme gælder for de virksomheder, der har lyst til at placere sig i området, og som vil kunne trives side om side med boliger og byliv.

Kanalbyen vil arbejde for at fremme gode rammer for virksomhedernes behov for faciliteter, en velfungerende infrastruktur, kommunikationskapacitet, mødelokaler, kantine og restaurationsfaciliteter.

Miljø

Grundarealet er ifølge Danmarks Miljøportal kortlagt på Vidensniveau 2 iht. Lov om forurennet jord.

Referenceejendomme

Af referencer kan nævnes områdets øvrige byggerier som f.eks. Langbro, Promenaden, kanalhuse m.v.

Kontant handelsværdi

Byggeretternes kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:

Type	Areal	Pris pr. m ² kr.	Pris i alt kr.
Boliger	2.800	3.800	10.640.000
Erhverv	2.400	2.500	6.000.000
Butik	2.700	2.500	6.750.000
Café	300	2.500	750.000

I alt

Kr. 24.140.000,00

* Skriver kroner totifire millioner et hundrede firti tusinde 00/100 *

- med købesummen erlagt kontant, før afholdte udgifter til evt. købsomkostninger, og efter påvirkning for tillægs- og fradragsværdierne.



Ejendomsret

Materialet omfatter udelukkende oplysninger til brug for rekvirentens interne overvejelser, og det er aftalt, at materialet ikke uden vor tilladelse må udleveres til tredjemand.

Habilitet

Underskreven 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 forventninger 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 nuancerede og kritiske markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Kolding, den 27.11.2020

Jon Stefansen
Indehaver

Henrik Troelsen
Indehaver, Erhvervsmægler, MDE

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nordicals Trekantområdet** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vores bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.

Nordicals Trekantområdet er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre kunden, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Ansvar for Nordicals Trekantområdet omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende direkte tab. Herudover gælder følgende begrænsninger i Nordicals Trekantområdes ansvar:

- a) Nordicals Trekantområdet ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 5.000.000,
- b) Kunden kan alene rejse krav mod Nordicals Trekantområdet og således ikke mod den enkelte indehaver eller medarbejder.

Nordicals Trekantområdet er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af kundens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Nordicals Trekantområdet bistand.

Nordicals Trekantområdet er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5.000.000.

Ovennævnte ansvarsbegrænsninger finder ikke anvendelse, såfremt disse er i strid med præceptiv lovgivning.