

Bemærkninger til værdiansættelser af grundareal ved Godsbanen

Udarbejdet for Svendborg Kommune

December 2022

 58768

UNDER
CONSTR



1. Opdrag

Cushman & Wakefield | RED (*herefter RED*) har af Lone Vesterholm Jensen, Svendborg Kommune, Erhvervskontoret, Jessens Mole 11, 5700 Svendborg fået i opdrag at udarbejde dette notat med bemærkninger til værdiansættelser udarbejdet af Nordicals og LE34.

1.1. Baggrund og formål

Svendborg Vand og Affald ønsker at erhverve et grundareal på 621 m² ved Svendborg Havn til etablering af en pumpestation. Området er lokalplanlagt og til brug for fastsættelsen af købesummen er der foretaget to værdiansættelser. Landinspektørfirmaet LE34 har bistået Svendborg Spildevand med værdiansættelsen og Nordicals har bistået Svendborg Kommune.

De to værdiansættelser når frem til vidt forskellige resultater, primært som følge af forskellig tilgang til vurderingsprincip og -tema.

Til brug for Svendborg Kommunes forhandling med Svendborg Vand er der behov for en gennemgang af de to værdiansættelser for at belyse forskelle og ligheder og på denne baggrund vurdere i hvilket prisspænd en egentlig markedsværdi kan forventes at ligge.

RED har ikke foretaget besigtigelse af grundarealet, men har kendskab til området fra en række værdiansættelsesopgaver gennem de senere år.

Det skal samtidig bemærkes, at dette notat ikke er en egentlig værdiansættelse, men blot en overordnet gennemgang af de to rapporter med tilhørende bemærkninger og konklusion.

1.2. Dokumentation og yderligere oplysninger

Til brug for udarbejdelsen af dette notat har RED modtaget følgende materiale:

- Vurderingsrapport fra Landinspektørfirmaet LE34
- Vurderingsrapport fra Nordicals
- Vurderingstema (brev til Svendborg Spildevand fra Svendborg Kommune)
- Tegning – Fremtidig matrikel endelig pumpestation på 621 m²
- Lokalplan 666
- Korrespondance om at kommunen ikke kan lade ledninger mv. ligge på gæsteprincipet og at det kun er det endelige areal til pumpestationen der skal sælges
- Tingbogsattest for matr.nr. 769k
- Tingbogsattest for matr.nr. 769i

Svendborg Kommune har desuden oplyst:

- At kommunen betaler alle omkostninger til toiletter, elevator og tag/dæk (også for tilslutningsomkostninger til vand, varme og el)

- At der udarbejdes en samarbejdsaftale mellem Svendborg Vand og Affald og Svendborg Kommune om den fremtidige drift – som afløser for nuværende respektaftale.
- At pumpestationen vil være offentlig tilgængelig som udsigtsplatform og formidling af havneområdet, pumpestation m.v. Dette gøres også i samarbejde med Svendborg Vand og affald.

2. Rammer for anvendelse af grundarealet

2.1. Plangrundlag

Grundarealet er omfattet af Lokalplan 666 "For et område til offentlig havnepark og teknisk anlæg i form af pumpestation" delområde B.

Delområde B skal anvendes til teknisk anlæg i form af hovedpumpestation. Anvendelsen til hovedpumpestation må kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, café, informationsspot og lignende, som er til gavn for offentligheden og som har en sammenhæng til anvendelsen i delområde A. Anvendelserne kan placeres på hovedpumpestationens tagflade eller integreres i facaden.

I forhold til sammenhængen med delområde A er følgende anvendelser skitseret for delområde A. Området kan anvendes til park, torve, pladser, veje, parkering, promenade, café, offentlige toiletter, mindre bygninger og rekreative aktiviteter såsom legeplads, skate- og multi-bane.

Hovedpumpestationen i delområde B skal have en udvendig trappe, som giver adgang til tagfladen. Hovedpumpestationens udvendige trappe skal integreres i facaden. Tagbeklædningen skal muliggøre at tagfladen anvendes til ophold og rekreative aktiviteter.

Facadeskærme/plader skal udføres i tegl og fremstå som blank mur, træ, eller cortenstål.

I forhold til fastsættelse af en markedsværdi af grundarealet er ordlyden af den mulige anvendelse vigtig. Det fremgår, at anvendelsen til hovedpumpestation må kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, café, informationsspot og lignende, som er til gavn for offentligheden.

I et markedsperspektiv er det særligt anvendelsen café og informationsspot der har betydning for værdien, idet disse aktiviteter kan have et kommercielt islæt.

2.2. Servitutter

Grundarealet på 621 m² er beliggende på tværs af matrikelskel og omfatter dele af 769k og 769i, Svendborg Bygrunde samt vejarealet 7000bu.

Der er bl.a. tinglyst servitut vedr. tilslutningspligt til fjernvarme samt en servitut vedr. ledningsnet.

RED har ikke foretaget gennemgang af servitutterne ligesom der ikke er modtaget oplysninger om servitutter på vejarealet 7000bu.

Det skal samtidig bemærkes, at ingen af de to vurderingsrapporter indeholder en gennemgang af servitutterne.

2.3. Jordforurening

Grundarealer er ifølge Nordicals rapport, registeret som forurenede på Vidensniveau 2 fsv. 769i og 769k, mens der ikke foreligger oplysninger om forurening på 7000bu.

Idet der ikke er tale om arealfølsom anvendelse forudsættes det, at eventuel forurening ikke har indflydelse på grundarealets markedsværdi.

3. Bemærkninger til værdiansættelserne

De to vurderingsrapporter er yderst kortfattede og kan egentlig ikke sammenlignes, idet der er fundamentale forskelle på vurderingstemaet. Der er ligeledes stor forskel på den vurderede værdi.

I afsnittede herunder redegøres for de primære forskelle på rapporterne ud fra et værdiansættelsesperspektiv.

3.1. Nordicals

Nordicals vurdering tager afsæt i et traditionelt og markedskonformt vurderingstema med ordlyden:

Formålet med denne vurdering er at fastsætte ejendommens kontante markedsværdi på vurderingsdagen.

Og med følgende definition af en markedsværdi:

Markedsværdien er det beløb for hvilket en ejendom 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.

I forhold til den lovlige anvendelse tager Nordicals afsæt i lokalplanens ordlyd, hvor pumpestationen kan kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, cafe, informationsspot og lignende, som er til gavn for offentligheden og som har en sammenhæng til anvendelsen i delområde A.

Nordicals fastsætter i rapporten markedsprisen til 600 kr. ekskl. eventuel moms pr. m² grund.

Vurderingen understøttes ikke af beregninger eller referencer, men det konstateres blot at værdien er fastsat ud fra det aftalte vurderingstema.

3.2. LE34

Vurderingen udarbejdet af LE34 er ligeledes meget kortfattet, men rummer også i tillæg til vurdering af arealet til pumpestationen en vurdering af areal til underjordisk bassin samt fravigelse af gæstprincipperne.

Vurderingstemaet afviger fra de traditionelle og markedskonforme vurderingstemaer ved fastsættelse af markedsværdien. Det anvendte vurderingstema er:

Det lægges til grund for vurderingerne i nærværende rapport, at overdragelsen af arealer og supplerende rettigheder sker mellem Svendborg Kommune og Svendborg Forsyning i henhold til de gældende planmæssige udnyttelsesmuligheder uden mulighed for, at eventuel 3. part – eksempelvis private investorer – påvirker prisdannelsen.

I vurderingstemaet ses der således eksplicit bort fra en traditionel opgjort markedsværdi. Dette understøttes yderligere af nedenstående afsnit fra rapporten:

På baggrund af almindelige erstatningsretlige principper om fradrag for fordele vurderes det samlede areal til hovedpumpestationen af 621 m² samt nødvendige rettigheder til parkering mv. derfor til en samlet værdi af 0 kr. for en overdragelse mellem Svendborg Kommune og Svendborg Forsyning under ovennævnte forudsætninger.

Der er ligeledes forskel på de to parter beskrivelse af den lovlige anvendelse, hvor LE34 ikke henviser til lokalplanens reelle ordlyd, hvor der også anføres cafe, informationsspot og lignende men blot skriver:

De berørte arealer omfattes af Lokalplan 666 For et område til offentlig havnepark og teknisk anlæg i form af pumpestation. Arealerne er omfattet af delområde B og må ikke bebygges til andre formål end hovedpumpestationen.

LE34 værdiansætter arealet til 0 kr. pr. m², men argumenterer senere i rapporten med, at:

Ud fra en helhedsvurdering må det derfor antages, at Svendborg Kommunes økonomiske fordele ved det samlede projekt bliver så store, at de overstiger den begrænsede økonomiske værdi, som arealet til hovedpumpestationen måtte have.

LE34 siger dermed implicit, at grundarealet har en værdi, der ligger over 0 kr., men at der er visse modregninger på andre matrikler som samlet medfører at der (netto) ikke skal betales for grundarealet. LE34 har dermed ikke værdiansat grundarealet, men en række grundarealer og øvrige forpligtelser.

Hertil kommer det forhold, at der ikke er foretaget værdiansættelse ud fra en markedsværdibetragtning, men ud fra principper fra rets- og taksationspraksis.

De to værdiansættelser kan dermed ikke sammenlignes.

3.3. REDs markedsmæssige betragtninger

Det er REDs overordnede holdning, at værdiansættelsen bør tage afsæt i en markedsværdibetragtning og ikke ud fra rets- og taksationspraksis. Det betyder, at der alene skal ses på det specifikke grundareals anvendelsesmuligheder og afledte markedsværdi.

Ordlyden af lokalplanen er derfor relevant, hvor der står, at anvendelsen til hovedpumpestation må kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, café, informationsspot og lignende, som er til gavn for offentligheden.

Muligheden for at etablere café eller informationsspot vurderes at have en karakter, der medfører en positiv grundværdi (byggeretsværdi). Det er REDs overordnede vurdering, at grundarealer altid har en positiv værdi, men mindre at der er nogle helt specifikke negative forpligtelser forbundet med grunden. Det skal bemærkes, at LE34 reelt anfører at grunden har en værdi, men som følge af modregninger opnår en samlet værdi på 0 kr.

Nordicals har værdiansat grundarealet til 600 kr. pr. m² og det vurderes at være markedsværdien af erhvervsjord på de bynære dele af havnen når der ses bort fra boligformål. Grundværdien pr. m² afhænger naturligvis af den tilladte bebyggelsesprocent, hvor høje tætheder resulterer i en højere grundværdi pr. m² jord.

Idet der ikke tillades bolig- eller kontorbyggeri på grunden, kan det derfor være relevant at se på prisen på erhvervsjord i Svendborg Kommune. Erhvervsjord udbydes aktuelt til ca. 250 til 450 kr. pr. m² som vist i tabellen herunder.

Grund	Grundareal	Kr. pr. m²
Odensevej 210, 5700 Svendborg	12.036	249
Englandsvej 6, 5700 Svendborg	10.000	450
Rødeledsvej 101, 5700 Svendborg	9.038	450
Nordre Ringvej 30, 5700 Svendborg	13.695	292

Henset til grundarealets attraktive beliggenhed samt muligheden for at etablere café og informationsspot i tilknytning til pumpestationen er det REDs umiddelbare vurdering at markedsværdien af grunden overstiger 0 kr. og ligger i niveauet 450 – 600 kr. pr. m².

----- oo0oo-----

RED erklærer herved at handle som eksterne rådgivere og at være fri af enhver økonomisk eller anden interesse i sagen.

København, den 15. december 2022

Lior Koren
Partner, cand.merc. fir.

Ole Hjorth
Director, cand.silv., MRICS