

Tillæg til vurderingsrapport

- af den 25.02.2020

Adresse:

Vandværksvej 2-4, 5700 Svendborg

Matr.nr.:

32a, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Svendborg Vand A/S

Juli 2021



Grund - tidligere vandværk

Sag 73248-6

Nordicals

Vestergade 165 · 5700 Svendborg
5700@nordicals.dk · Tlf. 6321 7090
CVR 30744926



NORDICALS
erhvervsmæglere

Sammenfatning

Tillæg til vurderingsrapporten er udfærdiget af Ulrich Nielsen, Erhvervsmægler & Valuar, MDE, Nordicals Svendborg.

Ejendommen:

Matr.nr.: 32a, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder

Adresse: Vandværksvej 2-4, 5700 Svendborg

Anvendelse: Grund - tidligere vandværk

Vurderingstema:

Formålet med dette tillæg er at fastsætte grundens kontante markedsværdi på vurderingsdagen.

Særlige forudsætninger eftersendt af økonomidirektør Michael Jørgensen, Vand og affald, den 28.06.2021:

Bygning 1 jf. BBR-Meddelelsen opført i 1901 må ikke nedrives, men skal reableres i sin oprindelige form, gerne i en bearbejdning så reableringen aftegner spor af ændrede funktionskrav ved den senere tilbygning.

Efter aftale med rekvirenten/Lone Vesterholm Jensen, Svendborg Kommune forudsættes den samlede bygning 1 bevaret. Øvrige bygninger beskrevet i Esben Hedegaard, Svendborg Museums skrivelse af den 06. november 2020 forudsættes at kunne fjernes.

1 Klientidentifikation

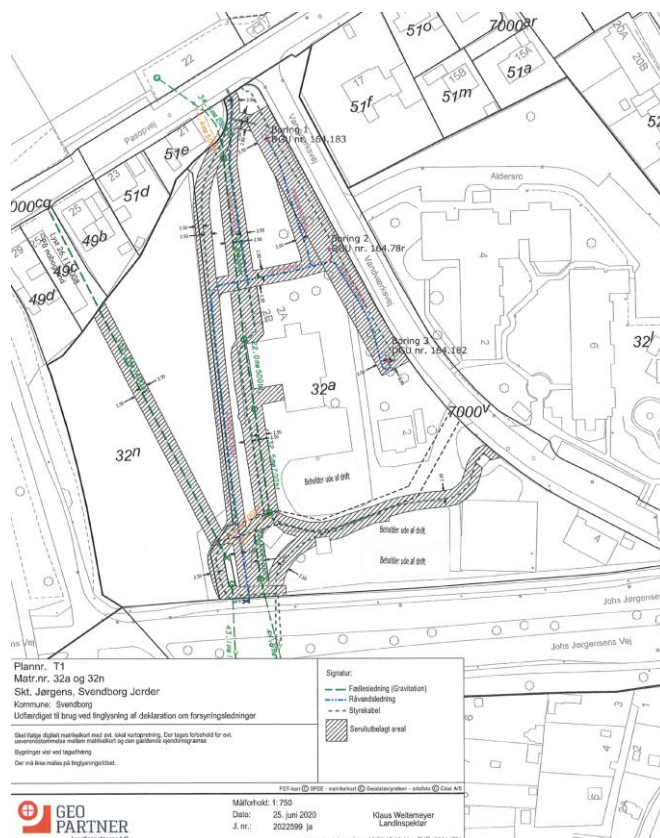
1.1	Sagsnr./Dato	73248-6	01.07.2021
1.2	Rekvirent	Svendborg Vand A/S	
1.3	Adresse	Ryttermarken 21, 5700 Svendborg	

2 Servitutter/Deklarationer

2.1 Servitutter

Efter den oprindelige vurdering udfærdiget den 25.02.2020, er der den 29.06.2020 tinglyst en deklaration om råvandsboringer, råvandsledninger, afløbsledninger og styre-/signal- og elkabler.

Deklarationen begrænser bebyggelsesmulighederne, men det skønnes, at der kan projekteres et beboelsesbyggeri med en bebyggelsesprocent jf. lokalplanen, på de arealer, der må bebygges.



3 Beskrivelse af bygningen, der ønskes bevaret

- 3.1 Besigtigelse Bygningen er besigtiget den 30.06.2021 af Ulrich Nielsen, Erhvervsmægler & valuar, MDE.
Til stede ved besigtigelsen var Rene Jørgensen, Svendborg Vand, der gav adgang til bygningen.
- 3.2 Anvendelse Nedlagt vandværksbygning
- 3.3 Ejendomsbeskrivelse



Figur 1 Indvendig opr. bygning



Figur 2 Indvendig senere tilbygning

Bygningen er opført i røde mursten og den oprindelige bygning er tagdækket med naturskiffer på saddeltagskonstruktion. Den senere tilbygning har shedtagskonstruktion pålagt tagpap.

I den oprindelige del af bygningen findes en del pumpeinstallationer, der er installeret i et væsentlig lavere niveau end resten af bygningen.

Ejendommen fremstår indvendigt slidt og umoderne.

4 Værdiansættelse

4.1 Kontant Handelsværdi

Med henvisning til det aftalte vurderingstema vurderes ejendommens kontante handelsværdi ekskl. evt. moms at udgøre:

DKK 2.000.000,00

*** Skriver kroner tomillioner 00/100 ***

Vurderingen er baseret på, at købesummen betales kontant, og er eksklusiv eventuelle handelsomkostninger.

5 Kommentarer til værdiansættelse

- 5.1 Værdiansættelse Såfremt bygningen skal bevares, medfører det en reduktion i byggemuligheden på 20% i forhold til den oprindelige byggemulighed.
- Der vil naturligvis være en besparelse i forhold til nedrivning af bygninger, men der vil skulle investeres i bygning 1, så den fremadrettet vil kunne anvendes til fælles funktion for den kommende bebyggelse.
- Der er i vurderingen forudsat, at der kan gives tilladelse til at ejendommen fremadrettet vil kunne anvendes til eksempelvis værksteder, lager o.lign. for beboerne, således at en investering i denne bygning kan holdes på et forholdsvist beskedent niveau.
- Hvis der stilles krav om, at bygningen skal anvendes til mere omkostningstunge formål så som selskabslokaler med tilhørende industrikøkken, toiletfaciliteter mv. skønnes det at påvirke den pris, der vil kunne opnås for ejendommen i negativ retning.

6 Ejendomsret

- 6.1 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.

7 Habilitet

- 7.1 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 vurderings-resultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre.

Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Svendborg, den 01.07.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulrich Nielsen', is written over a horizontal dashed line.

Ulrich Nielsen

Erhvervsmægler & valuar, MDE