

Vurderingsrapport

Adresse:

Vandværksvej 2-4, 5700 Svendborg

Matr.nr.:

32a, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Svendborg Vand A/S

Februar 2020



Grund – tidligere vandværk

Sag 73248-6

Nordicals

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



NORDICALS
erhvervsmæglere

Sammenfatning

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 denne vurdering er at fastsætte grundens kontante markedsværdi på vurderingsdagen.

Særlige forudsætninger:

Ejendommen vurderes efter ejendommens nuværende planforhold.

Det forudsættes at der kan opnås tilladelse til at fjerne de nuværende bygninger. Udgift hertil afholdes af en kommende køber.

Der vil blive tinglyst servitut omkring vandboringer, som en køber skal respektere i forbindelse med et evt. byggeri.

Vurderingsbeløb:

Markedsværdien pr. vurderingsdato, kontant ekskl. evt. moms 5.000.000 DKK

Vurderingsdato: 25.02.2020

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af oplysninger, der fremgår af vurderingsrapporten på de følgende sider.

Indholdsfortegnelse

1	Klientidentifikation	4
2	Vurderingens genstand	4
3	Vurderingsmand	4
4	Vurderingstema m.v.	4
5	Særlige forudsætninger	5
6	Forudsætninger	5
7	Planforhold	5
8	Servitutter/Deklarationer	6
9	Miljøforhold	6
10	Offentlig ejendomsvurdering	7
11	Arealforhold	7
12	Generel beskrivelse af ejendommen	7
13	Værdiansættelse	9
14	Kommentarer til værdiansættelse	9
15	Ejendomsret	10
16	Habilitet	10
17	Dokumentationsomfang	11

1 Klientidentifikation

1.1	Sagsnr./Dato	73248-6	21.02.2020
1.2	Rekvirent	Svendborg Vand A/S	
1.3	Adresse	Ryttermarken 21, 5700 Svendborg	

2 Vurderingens genstand

2.1	Matr.nr.	32a, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder	
2.2	Adresse	Vandværksvej 2-4, 5700 Svendborg	
2.3	Region	Syddanmark	

3 Vurderingsmand

3.1	Vurderingsmand	Ejendommen er vurderet af Ulrich Nielsen, Erhvervsmægler & valuar, MDE.
-----	----------------	---

4 Vurderingstema m.v.

4.1	Vurderingstema	Formålet med denne vurdering er at fastsætte grundens kontante markedsværdi på vurderingsdagen.
4.2	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.

5 Særlige forudsætninger

- 5.1 Særlige forudsætninger
- Ejendommen vurderes efter ejendommens nuværende planforhold.
- Det forudsættes at der kan opnås tilladelse til at fjerne de nuværende bygninger. Udgift hertil afholdes af en kommende køber.
- Der vil blive tinglyst servitut omkring vandboringer, som en køber skal respektere i forbindelse med et evt. byggeri.

6 Forudsætninger

- 6.1 Forudsætninger
- Det forudsættes:
- at indholdet af ikke gennemgåede tinglyste deklarationer og servitutter ikke er værdiforringende for ejendommen,
 - at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder,
 - at der på ejendommen ikke er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller andre,
 - at der ikke påhviler ejendommen uoplyst gæld til det offentlige eller andre,
 - at der ikke er udført anlægsarbejder eller afsagt kendelser, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter,
 - at der ikke er miljøforurening eller jordbundsproblemer på ejendommen,
 - at modtagne dokumenter listet under afsnit 17 "Dokumentationsomfang", danner grundlag for nærværende vurdering.

7 Planforhold

- 7.1 Kommuneplan
- Ejendommen er omfattet af Svendborg Kommunes kommuneplan, rammeområde nr. 03.01.B.005, der udlægger området til boligformål i form af etageboliger og offentligt tilgængelige friarealer.

	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 og bygningshøjden må ikke overstige 14,5 meter (3 etager).
7.2 Lokalplan	<p>Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 290, der opdeler området i zoner, hvor denne ejendom er beliggende i zone 2.</p> <p>Inden for zone 2 skal sager om opsætning af skilte, herunder flagreklame og bannere, der kan ses udvendigt på bygningen kun forelægges byrådet til godkendelse, såfremt ændringen ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.</p>
7.3 Zonestatus	Byzone.

8 Servitutter/Deklarationer

8.1 Servitutter	Ifølge tingbogsattest af den 03.02.2020 skønner vi, at ingen af servitutterne har betydning for ejendommens omsættelighed.
-----------------	--

9 Miljøforhold

9.1 Miljø	<p>Region Syddanmarks Jordforureningskontor har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.</p> <p>Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.</p>
9.2 Konsekvenser af miljømæssige forhold	Under den nuværende anvendelse har ejendommens miljømæssige status ingen indflydelse.

10 Offentlig ejendomsvurdering

10.1	Vurderingsår	2018
10.2	Ejendomsvurdering	5.400.000 DKK
10.3	Heraf grundværdi	617.700 DKK

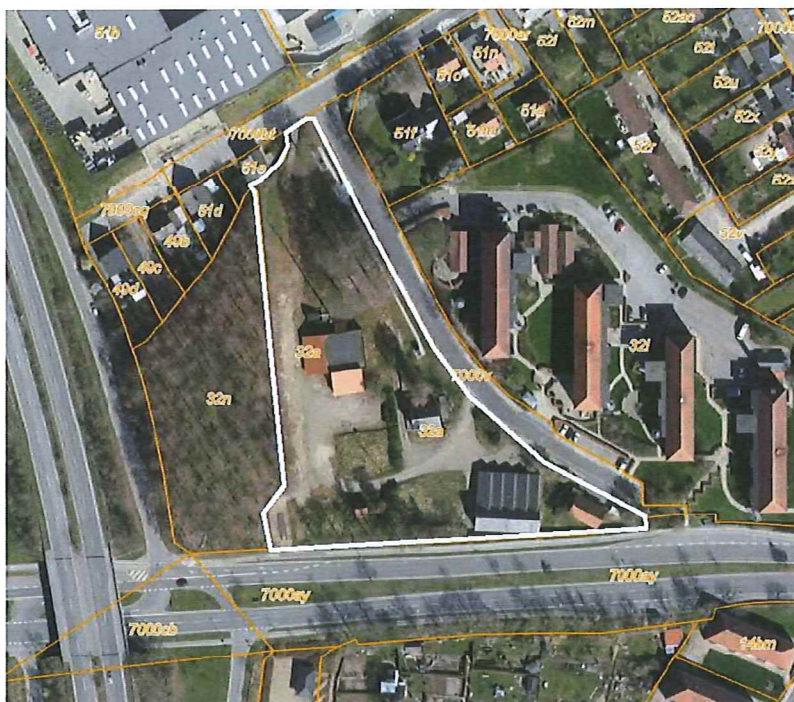
11 Arealforhold

11.1	Grundareal	Matr.nr. 32a, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder	10.250	m ²
		Heraf vej	360	m ²
		Ifølge tingbogsattest af den 03.02.2020		
11.2	Bygningsarealer	Bebygget areal	1.472	m ²
		Antal etager u. kælder og tagetage	1	
		Bygningsarealer (ekskl. kælder)	1.512	m ²
		Erhvervsarealer i alt	1.780	m ²
		Boligareal i alt	0	m ²
		Tagetage i alt	122	m ²
		Samlet kælderareal	601	m ²
		Oplysninger ifølge BBR-Meddelelse af den 03.02.2020.		
11.3	Anvendte arealer	BBR-arealerne er lagt til grund for vurderingen.		

12 Generel beskrivelse af ejendommen

12.1	Besigtigelse	Ejendommen er besigtiget den 14.02.2020 af Ulrich Nielsen, Erhvervsmægler & valuar, MDE.
12.2	Anvendelse	Tidligere vandværk

12.3 Beliggenhed



Ejendommen er beliggende i Svendborgs vestlige bydel med facade til Johannes Jørgensens Vej.

Grunden er kuperet og ligger forholdsvis lavt og nabo til et mindre areal med skov.

Der er i øjeblikket flere bygningerne på grunden, som en køber jf. forudsætningerne selv skal fjernes.

Grunden er pt. heget.

På grunden findes flere boringer samt ledningsnet, som en køber skal respektere.

12.4 Ejendommens karakteristika

Vi finder at ejendommen har følgende styrker og svagheder, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

Styrker

- Central beliggenhed
- Kort afstand til indkøbsmuligheder
- Det skønnes at en del tilslutningsafgifter er betalt

Svagheder

- En del af grunden vil ikke kunne bebygges pga. installationer
- Grunden ligger forholdsvis lavt og med facade til trafikeret indfaldsvej
- Der er en del bygninger, der skal fjernes og som en køber selv skal bekoste

13 Værdiansættelse

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

DKK 5.000.000,00

*** Skriver kroner femmillioner 00/100 ***

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

Vurderingen svarer til en byggeretsværdi pr. m² på ca. kr. 1.950 og en grundværdi på ca. kr. 490,00 pr. m².

Umiddelbart vurderes det at et salg af ejendommen vil medføre momspligt. Rekvirenten bør selv foretage de fornødne undersøgelser.

14 Kommentarer til værdiansættelse

- 14.1 Værdiansættelse En del af grunden vil ikke kunne bebygges jf. det fremsendte tegningsmateriale, da der er flere vandboringer samt ledningsarealer, der skal respekteres.

15 Ejendomsret

- 15.1 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.


16 Habilitet

- 16.1 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 25.02.2020



Ulrich Nielsen

Erhvervsmægler & valuar, MDE

17 Dokumentationsomfang

17.1 Dokumentation

Vi har modtaget kopi/indhentet følgende dokumenter:

- Tingbogsattest
- Servitut fra 1940, vedr. vej mv.
- Servitut fra 1967, vedr. forsynings-/afløbsledninger mv.
- Servitut fra 1972, vedr. oversigt mv.
- Servitut fra 1972, vedr. byggelinjer mv.
- Servitut fra 1981, vedr. fjernvarme/anlæg mv.
- Servitut fra 1995, vedr. prøvetagningsboring mv.
- Servitut fra 1997, vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
- BBR-Meddelelse
- Ejendomsskat 2020
- Ejendomsvurdering 2018
- Kommuneplanramme nr. 03.01.B.005
- Lokalplan nr. 290
- Matrikelkort fra Grundkort Fyn
- Udskrift fra Region Syddanmarks Jordforureningskontor
- Udskrift fra Kulturstyrelsen vedr. bygningernes bevaringsværdi
- Kort vedr. vandboringer og afløbsledninger mv.
- Tegningsmateriale fra Ginneruparkitekter