

Tillæg til vurderingsrapport

- af den 25.02.2020

Adresse:

Vestergade 189, 5700 Svendborg

Matr.nr.:

20t, Sørup, Svendborg Jorder

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Svendborg Vand A/S

Juli 2021



Grund - tidligere vandværk

Sag 73247-6

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.: 20t, Sørup, Svendborg Jorder
Adresse: Vestergade 189, 5700 Svendborg
Anvendelse: Tidligere vandværk

Vurderingstema:

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

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

Den på grunden værende ejendom må ikke nedrives, men skal udnyttes til alternative formål.

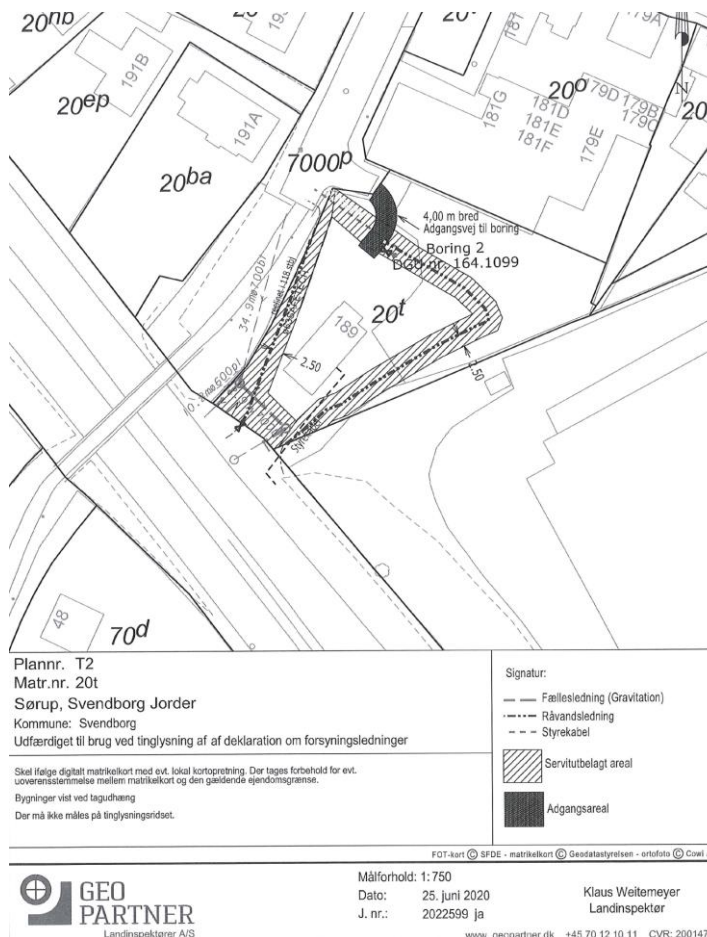
1 Klientidentifikation

1.1	Sagsnr./Dato	73247-6	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 væsentlig.



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



Bygningen er opført i røde mursten og tagdækket med tegl.

Ejendommen er beliggende på skrånende terræn ned mod Sundbrovej, hvilket den indvendige indretning også bærer præg af, da der er flere niveauer.

Bygningen bærer præg af ikke at have været anvendt i årevis.

4 Værdiansættelse

4.1 Kontant handelsværdi

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

DKK 250.000,00

*** Skriver kroner tohundrefemtitusinde 00/100 ***

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

5 Kommentarer til værdiansættelse

5.1 Værdiansættelse

På grund af ejendommens stand og byggemåde skønnes det at være forbundet med store omkostninger at ombygge/modernisere bygningen, således den kan anvendes til andre formål, hvad enten det er erhvervs- eller boligformål – jf. udtalelse fra Arkitekturrådet af den 24. juni 2021.

Det gøres dog i den forbindelse opmærksom at der i henhold til lokalplanen skal være et afstandskrav til vejmidte på 55 meter, hvis den skal anvendes til bolig og bygningen ligger væsentlig tættere på.

Ejendommen er omfattet af en del begrænsninger – afstandskrav, byggeretslig skel mv., der fremgår af den oprindelige vurderingsrapport af den 25.02.2020.

Deklarationen, der er lyst den 29.06.2020 begrænser byggemulighederne yderligere, da der udover vandboringer også skal respekteres diverse ledningsnet.

Med bibeholdelse af den eksisterende bygning og de begrænsninger, der er pålagt grunden, skønnes det, at der vil være begrænset efterspørgsel efter ejendommen.


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



Ulrich Nielsen

Erhvervsmægler & valuar, MDE