

# Vurderingsrapport

---

**Adresse:**

Vestergade 189, 5700 Svendborg

**Matr.nr.:**

20t, Sørup, Svendborg Jorder

**Vurderingsrapporten er udarbejdet for:**

Svendborg Vand A/S

Februar 2020



Grund – tidligere vandværk

Sag 73247-6

**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.: 20t, Sørup, Svendborg Jorder  
Adresse: Vestergade 189, 5700 Svendborg  
Anvendelse: 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 den nuværende bygning. Udgift hertil afholdes af en kommende køber.

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

---

### Vurderingsbeløb:

Markedsværdien pr. vurderingsdato, kontant ekskl. evt. moms 600.000 DKK

Vurderingsdato: 21.02.2020

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 .....	7
9	Miljøforhold .....	7
10	Offentlig ejendomsvurdering .....	7
11	Arealforhold .....	7
12	Generel beskrivelse af ejendommen .....	8
13	Værdiansættelse .....	9
14	Kommentarer til værdiansættelse .....	10
15	Ejendomsret .....	10
16	Habilitet .....	10
17	Dokumentationsomfang .....	11



---

## 1 Klientidentifikation

---

1.1	Sagsnr./Dato	73247-6	21.02.2020
1.2	Rekvirent	Svendborg Vand A/S	
1.3	Adresse	Ryttermarken 21, 5700 Svendborg	

---

## 2 Vurderingens genstand

---

2.1	Matr.nr.	20t, Sørup, Svendborg Jorder
2.2	Adresse	Vestergade 189, 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 den nuværende bygning. Udgift hertil afholdes af en kommende køber.
- Der vil blive tinglyst servitut omkring vandboring, 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.D1.669, der udlægger området til detailhandelsformål.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 og bygningshøjden må ikke overstige 11,5 meter.

## 7.2 Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 233, der opdeler området i delområde A og B, hvor denne ejendom er beliggende i delområde A.

Delområde A udlægges til centerformål. Inden for området må der opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse, butikker, kontorer, banker, restauranter, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, der efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Inden for området må der ikke etableres butiksenheder med mindre etageareal end 1.000 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Boligbebyggelse skal placeres min. 55 m. fra midten af Sundbrovej.

Bebyggelse må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

Bygningsfacader mod Sundbrovej skal tilpasses omliggende terræn og forud godkendes af byrådet.

## 7.3 Byplanvedtægt

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 25, der udlægger området til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Byrådets kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer. Byrådet kan endvidere tillade, at der inden for området opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg såsom vuggestuer, børnehaver og lignende til betjening af området.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

## 7.4 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.
- Følgende servitut beror ikke i den anførte akt:
- 18.02.1970, vedr. fjernvarme/anlæg mv.

---

## 9 Miljøforhold

---

- 9.1 Miljø Region Syddanmarks Jordforureningskontor har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.
- 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.
- 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 | 1.087.300 DKK |
| 10.3 Heraf grundværdi  | 1.087.300 DKK |

---

## 11 Arealforhold

---

- |                    |                                       |                      |
|--------------------|---------------------------------------|----------------------|
| 11.1 Grundareal    | Matr.nr. 20t, Sørup, Svendborg Jorder | 2.179 m <sup>2</sup> |
|                    | Heraf vej                             | 0 m <sup>2</sup>     |
| 11.2 Bygningsareal | Erhvervsareal                         | 118 m <sup>2</sup>   |



---

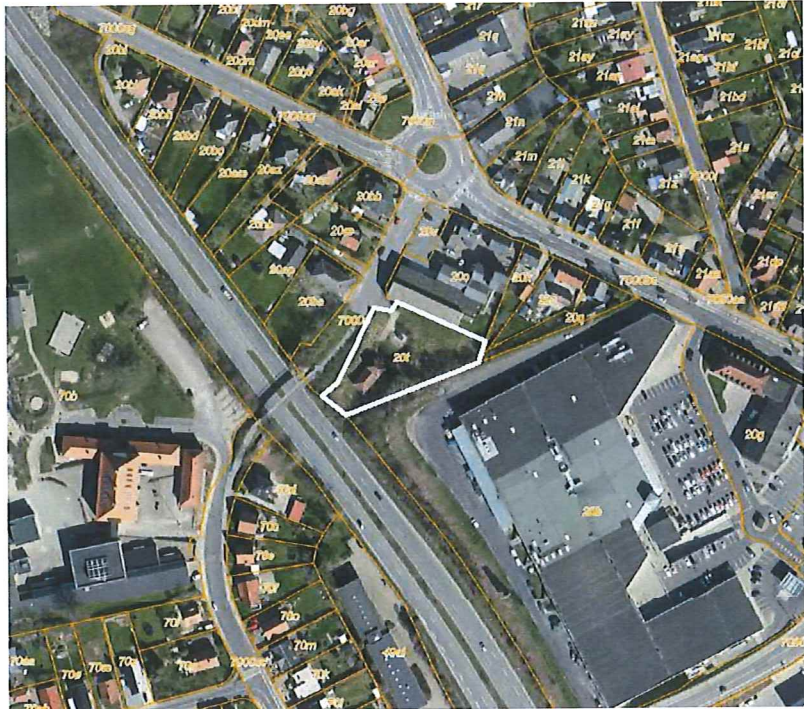
## 12 Generel beskrivelse af ejendommen

---

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 Sundbrovej.

Grunden er med skrånende terræn ned mod Sundbrovej og det er ikke muligt at se grunden fra Vestergade.

Der er højdeforskel op til grunden hvor Svendborg Storcenter ligger på.

Den nuværende grund er heget og der ligger en gammel vandværksbygning på grunden. Det var ikke muligt at besigtige bygningen, men jf. rekvirentens oplysninger skønnes bygningen uden værdi.

På grunden findes vandværksboring som en køber vil skulle respektere.



#### 12.4 Ejendommens karakteristika

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

##### Styrker

- Bynær beliggenhed
- Hegnet grund
- Det skønnes at der er betalt tilslutningsafgifter

##### Svagheder

- Manglende synlighed mod Vestergade
- Begrænsede byggemuligheder især ved boliganvendelse
- Køber skal selv afholde omkostninger til fjernelse af bygninger

---

### 13 Værdiansættelse

---

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

**DKK 600.000,00**

**\* Skriver kroner sekshundredetusinde 00/100 \***

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

Vurderingen svarer til ca. kr. 275,00 pr. m<sup>2</sup>.

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

Ifølge den nuværende planlægning er der især ved boligbebyggelse begrænsede placeringsmuligheder på grunden, da der er et afstandskrav til vejmidte på 55 m.

Der er lyst byggeretslig skel ind mod naboejendommen nr. 181 og der er stort niveauforskel op til nabogrunden mod øst.

Som vandboringen ligger vil en boligbebyggelse skulle etableres i grundens nordøstlige ende, hvilket skønnes mindre interessant.

Da de udvidede afstandskrav til vejmidten kun er anført ved boligbebyggelse skønnes det muligt at placere en erhvervsbygning tættere på Sundbrovej.

Udfordringen vil dog være en manglende synlighed fra Vestergade og det skønnes tvivlsom om der kan gives tilladelse til at reklamere ud mod Sundbrovej.

Grunden vil sandsynligvis derfor nok være mest interessant for erhvervskøbere, der ikke har brug for en synlighed.

---

## 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 1958, vedr. forsynings-/afløbsledninger mv.
- Servitut fra 1972, vedr. byggelinjer mv.
- Servitut fra 1982, vedr. adgangs begrænsning mv.
- Servitut fra 1997, vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
- Servitut fra 1999, vedr. byggeretligt skel
- BBR-Meddelelse
- Ejendomsskat 2020
- Ejendomsvurdering 2018
- Kommuneplanramme nr. 03.01.D1.669
- Lokalplan nr. 233
- Byplanvedtægt nr. 25
- Matrikelkort fra Grundkort Fyn
- Udskrift fra Region Syddanmarks Jordforureningskontor
- Udskrift fra Kulturstyrelsen
- Kort vedr. vandboringer og afløbsledninger