

25. september 2020

Vurderingsrapport



"Løsepladsgrunden", 3700 Rønne

Sagsnr.: 30520106

Vurderingsrapporten er udarbejdet for

Rønne Havn A/S

Ejendommen er vurderet til

Kr. 25,00 pr. m²

Nordicals

Næstved: Præstøvej 111 · 4700 Næstved
4700@nordicals.dk · Tlf. 5950 1212
CVR 37307890 · nordicals.dk

Andre afdelinger

Roskilde: Allehelgensgade 8A · 4000 Roskilde · Tlf. 4635 2292
Slagelse: Nygade 6, 1. tv. · 4200 Slagelse · Tlf. 5850 1212
Køge: Stensbjergvej 11, 3. th. · 4600 Køge · Tlf. 4635 2292


NORDICALS
erhvervsmæglere



Klientidentifikation

Sagsnr. / dato	30520106 / 01.09.2020
Rekvirent	Rønne Havn A/S CVR-nr. 2793 2150
Att.	Økonomidirektør, Max Hansen
Rekvirentens adresse	Sydhavsvej 12, 3700 Rønne
Rekvirentens e-mail	mxh@portofroenne.com

Ejendommen

Adresse	(Del af) Sydhavsvej 30, 3700 Rønne
Kommune	Bornholms Regionskommune
Region	Hovedstaden
Offentlig ejd. nr.	400-219923

Ejerforhold

Ejendommen ejes af:	Bornholms Regionskommune jf. tingbogsattest dateret d. 01.09.2020
---------------------	--

Vurderingens formål

Formål	Vurderingen har til formål at fastsætte markedsværdien for ovennævnte grundstykke, ud fra påtænkt tilladt anvendelse til udendørs oplag af offshore-komponenter og øvrige havnerelaterede formål, til rekvirentens interne brug.
Vurderingsmand	Nordicals Sjælland udfører vurderingen af ejendommen som ekstern vurderingsmand. Ejendommen er vurderet af erhvervsmægler, MDE, Jesper Jensen og Diplomvaluar, Amalie Guldager

Vurderingstema

Med henvisning til e-mail af 05.06.2020 fra Max Hansen, Rønne Havn A/S, er Nordicals Sjælland anmodet om at foretage en vurdering af ejendommen.

Vurderingstemaet er at ansætte prisen på grundstykket pr. m², ved påtænkt fremtidig tilladt anvendelse til brug for udendørs oplag af offshore-komponenter og øvrige havnerelaterede formål, til dennes sædvanlige markedsværdi i handel ogandel i sin stand, og som sikrer et salg af ejendommen indenfor en normal gennemsnitlig salgsperiode på 6-12 måneder på kontantvilkår.

Særligt skal i øvrigt iagttages at:

- Grundstykket vurderes til brug for fremtidig industrianvendelse,



- Vurderingen ikke skal omfatte en tilbundsående analyse af grundstykket,
- Vurderingen ikke skal omfatte en detaljeret beskrivelse af grundstykket og dens indhold, men alene en beskrivelse af hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,
- Værdien i handel og vandel skal forstås således, at der ikke tages hensyn til salg baseret på liebhaverinteresser (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser),
- Ejendommen vurderes handlet på sædvanlige handelsvilkår,

Dokumentationsomfang

Modtaget	<ul style="list-style-type: none">• Oversigtskort med rids
Indhentet	<ul style="list-style-type: none">• Ejendomsskat 2020• Offentlig ejendomsvurdering 2019• Tingbogsattest af 01.09.2020• Matrikelkort• Kommuneplanramme nr. 101.R.15• Kommuneplanramme nr. 101.E.24 (Forslag)• Lokalplan nr. 091 Udvidelse af Rønne Havn• Lokalplan nr. 115 Oplagsplads og rekreativt område ved Galløkken (Forslag)• Jordforureningsattest af 06.08.2020 fra Danmarks Miljøportal• Servitut nr. 6, vedr. Havnens brug af arealet

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer m.v. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedr. ejendommen,

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,

at Kommuneplanramme nr. 101.E.24 er endeligt vedtaget

at Lokalplan nr. 115 Oplagsplads og rekreativt område ved Galløkken er/bliver endeligt vedtaget,

at der kan opnås tilladelse fra Kystdirektoratet til ændret anvendelse, samt dispensation fra udstykningsforbuddet

at der ikke må bebygges på grunden

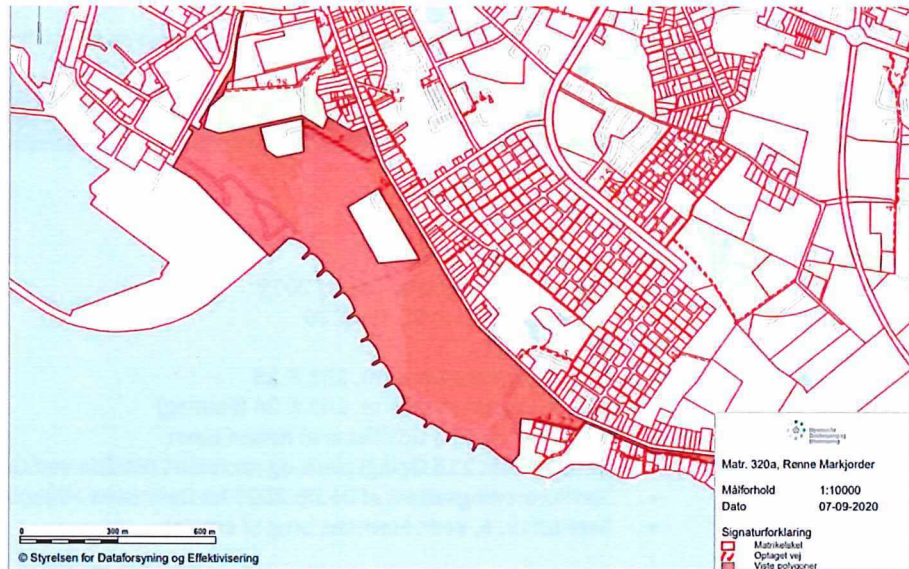
at salget ikke er momspligtigt



Matrikel

Det vurderede areal er beliggende på matr. nr.:
320a, Rønne Markjorder

Areal 422.658 m²
heraf vej 2.759 m²



Heraf udgør det vurderede areal:

Areal 51.552 m²
heraf vej 0 m²





Tingbog

Med udgangspunkt i tingbogsattest, dateret den 01.09.2020 er følgende servitutter lyst på ejendommen. Vi forudsætter at disse ikke har nævneværdig betydning for ejendommens omsættelighed.

På ejendommen er der noteret følgende servitutter:

- Servitut nr. 1 lyst 06.11.1940 Dok om fredning
- Servitut nr. 2 lyst 29.10.1954 Dok om byggelinier mv
- Servitut nr. 3 lyst 09.01.1961 Dok om oversigt mv
- Servitut nr. 4 lyst 09.09.1966 Dok om færdselsret mv
- Servitut nr. 5 lyst 25.08.1967 Dok om fredning
- Servitut nr. 6 lyst 23.10.1972 Dok om søområde
- Servitut nr. 7 lyst 23.10.1972 Dok om søområde
- Servitut nr. 8 lyst 20.03.1974 Dok om færdselsret mv, beplantning
- Servitut nr. 9 lyst 02.11.1976 Dok om fredning
- Servitut nr. 10 lyst 30.12.1977 Dok om transformerstation/anlæg mv
- Servitut nr. 11 lyst 21.04.1980 Indflyvningservitut
- Servitut nr. 12 lyst 31.08.1984 Lejekontrakt med Nordbornholms røgeri
- Servitut nr. 13 lyst 08.08.1986 Dok om transformerstation/anlæg mv
- Servitut nr. 14 lyst 14.06.1988 Lejekontrakt med Leonhard Christensen og Tom Breckling, Lejerettigheder pantsat
- Servitut nr. 15 lyst 21.10.1996 Dok om sireneanlæg mv
- Servitut nr. 16 lyst 04.11.2010 lyst Dok vedr pumpestationer, brønde og afløbsledninger
- Servitut nr. 17 lyst 28.11.2011 Deklaration om kloakledninger og vandledninger

Der henvises i øvrigt til tingbogsattesten.

Offentlig ejendomsvurdering

Der gøres opmærksom på at nedenstående oplysninger er for den samlede ejendom med ejendomsnummer 400-219923, beliggende Sydhavnsvej 30, 3700 Rønne.

Vurderingsår	2019
Vurderingsdato	01.10.2019
Ejendomsværdi	19.700.000 kr.
Grundværdi	8.951.900 kr.
Skovværdi	13.417.300 kr.

Grundværdispecifikationer:

	<i>Areal/Enhed</i>	<i>Enhedsbeløb</i>	<i>Total</i>
Skovens grundværdi	2.224.367	3.306.500 kr.	3.306.500 kr.
Vejarealprisen er 0	9.419	0 kr.	0 kr.
Hektarpris	37,8946	14.400 kr.	545.682 kr.
Kvadratmeterpris	52.858	100 kr.	5.285.800 kr.*
Værdinedslag	0	186.100 kr.	-186.100 kr.

I alt 8.951.900 kr.

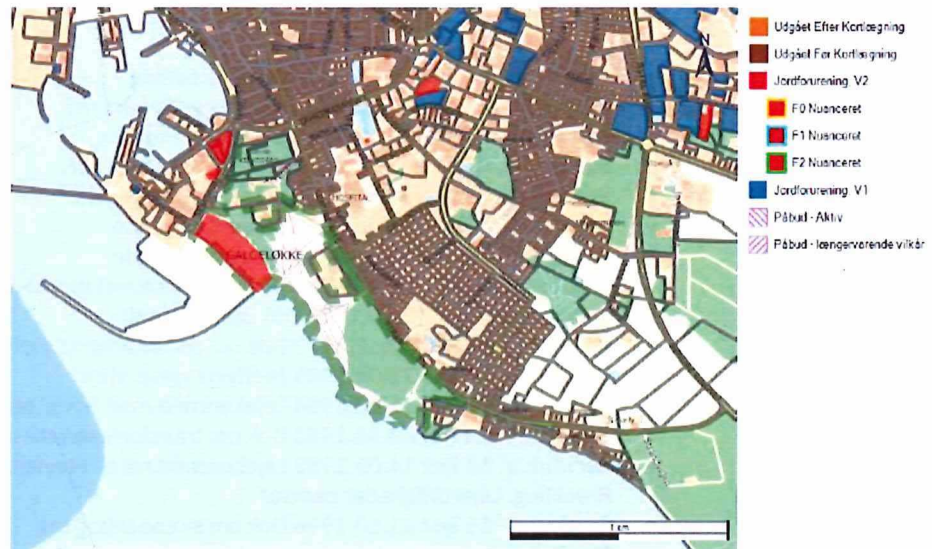
* Det antages at arealet, der er vurderet med kvadratmeterpris, svarer til det vurderede areal.



Forureningsforhold

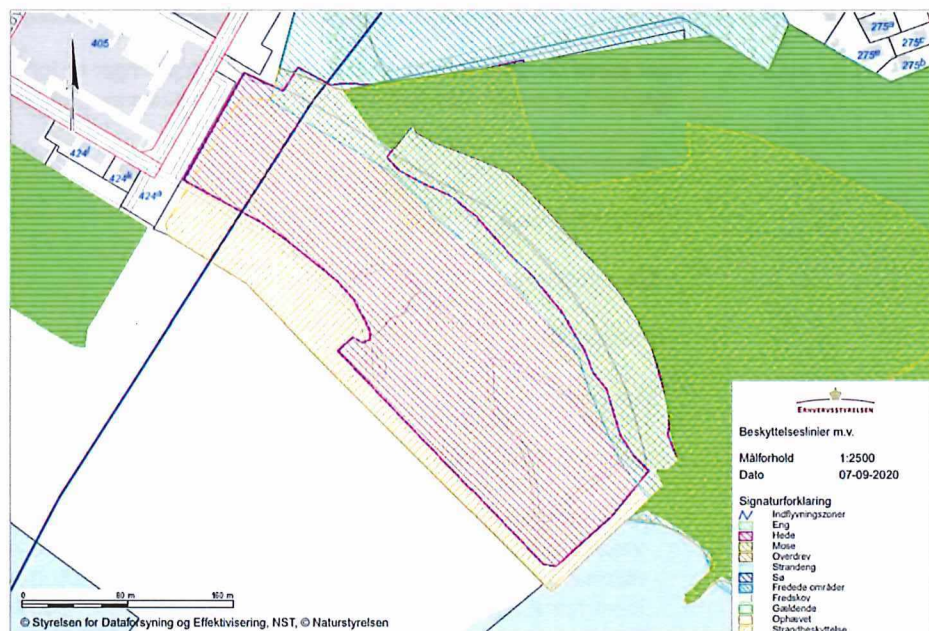
Jordforurening

Ifølge oplysning indhentet elektronisk fra Danmarks Miljøportal, er der registreret oplysninger om, at der på grundstykket har været aktiviteter, som kan være kilde til jordforurening. Ejendommen er ifølge de indhentede oplysninger kortlagt på V2.



Beskyttelseslinjer

Ejendommen er registreret med flere beskyttelseslinjer, herunder strandbeskyttelse, hede- og indflyvningslinje, jf. opslag på hjemmesiden plandata.dk den 07.09.2020.





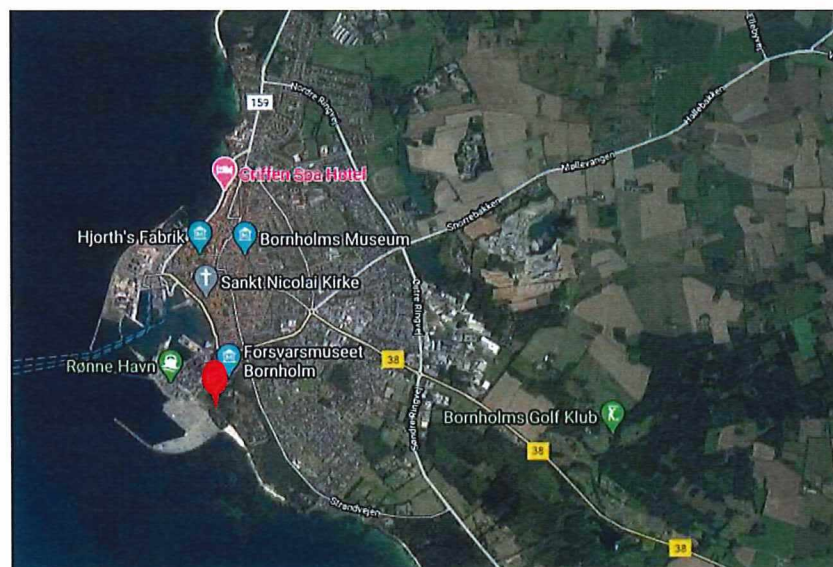
Lokalområde

Ejendommen er beliggende umiddelbart nord for den nybyggede Rønne Syd-Vesthavnen, der er en multi-purpose-kaj med oplagsplads, med særlig høj bæreevne. Udvidelsen af havnen sikrer at Rønne Havn fremadrettet kan håndtere den fortsat stigende godsmængde, samt en lang række særopgaver inden for bl.a. vindmølleindustrien. Havnen har bl.a. indgået aftale om at være udskibningshavn for den kommende havvindmøllepark ved Kriegers Flak.

Den overvejende bebyggelse i området består ud over ovennævnte havnekaj, af industri- og servicebygninger, der primært tilbyder en række maritime services. Nord og nordøst for Ejendommen ligger Kastellet, Rønne Vandrehjem og det fredede område ved Galløkken, der afgrænses mod det vurderede areal af Tipvognssporet.

Området har kort afstand til Rønne bymidte. De på ejendommen påtænkte aktiviteter vil relatere sig til havnedriften, hvorfor placeringen er særdeles attraktiv, samtidig er der god adgang til øens hovedveje.

På områdekortet nedenfor, fremgår ejendommens beliggenhed i lokalområdet:





Planforhold

På vurderingstidspunktet er følgende planforhold gældende for det vurderede areal:

Kommuneplanramme Ejendommen er omfattet af Bornholm Regionkommunes rammebestemmelser nr. 101.R.15.

Anvendelse, jf. ovennævnte rammebestemmelser er:

Rekreativt område – ingen ny bebyggelse

Lokalplan Lokalplan nr. 091 for udvidelse af Rønne Havn er gældende for ejendommen

Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 7.

Anvendelse, jf. ovennævnte lokalplan er:

Grønt område, der skal fungere som støjbufferzone for aktiviteterne på de nye havneområder.

Jf. lokalplanen må ejendommen ikke bebygges.

Ved vurderingen er det lagt til grund at følgende planforhold er gældende, der på vurderingstidspunktet foreligger i forslagstilstand:

Kommuneplanramme Ejendommen er omfattet af Bornholm Regionkommunes rammebestemmelser 101.E.24

Anvendelse, jf. ovennævnte rammebestemmelser er:

Havneerhvervsområde – oplagsvirksomheder, håndtering af stykgods og lignende funktioner med driftsmæssig tilknytning til havnen, med miljøklasse 3-6.

Lokalplan Lokalplan nr. 115 – Oplagsplads og rekreativt område ved Galløkken er gældende for ejendommen

Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 1 og 3.

Anvendelse, jf. ovennævnte lokalplan er:

Delområde 1: Delområdet udlægges til erhvervsformål i form af havnerelaterede erhverv. Der må etableres virksomheder i miljøklasse 3-6. Området må kun anvendes til havnerelaterede erhverv, fx oplagsvirksomheder, håndtering af stykgods, containere, projektgods og trailere, udskibning af granitmaterialer samt lignende funktioner med driftsmæssig tilknytning til havnen,

Delområde 1 må ikke bebygges, men der kan etableres de for havnedriften fornødne tekniske anlæg. Der må ikke ske oplag i en højde, som overskrider 20 meter, målt fra færdigt terræn.

Delområde 3: Delområdet skal fastholdes som et ubebygget område, og der må ikke etableres oplag.

Delområde 3 må ikke bebygges, men der kan etableres de for havnedriften fornødne tekniske anlæg, såsom transformestationer, pumpehuse og lignende.



Besigtigelse

Ejendommen er besigtiget den 21.08.2020

Som vurderingsmand deltog fra Nordicals Sjælland P/S:
Amalie Guldager, Diplom Valuar

Ejendommen blev fremvist af Max Hansen, Økonomidirektør, Rønne Havn A/S.

Beskrivelse af ejendommen

Anvendelse Ejendommen anvendes i dag til rekreativt område, med bl.a. afholdelse af sankthansfester og cirkusplads.

Beskrivelse Ved besigtigelsen fremstår arealet som et ubebygget grønt areal. Det er opstået ved opfyldning af søterritoriet i perioden 1967 til 1980, hvor der blev anlagt en mole ud for den daværende kystlinje. Tidligere har området været anvendt til losseplads frem til ca. 1990. På grund af den sene indgår arealet ikke i det oprindelige kulturhistoriske landskab.

For at kunne anvendes til det påtænkte formål må grunden niveaureguleres, således at der kan skabes en befæstet vandret flade, der er i samme niveau som den nybyggede Syd-Vesthavn. De ubebyggede, befæstede arealer kan etableres med kørefast belægning, således at området fremstår som en samlet integreret enhed.

Alternativ anvendelsesmulighed

Ejendommens plangrundlag gør det usandsynligt at ejendommens anvendelse, til andet end det ved vurderingen påtænkte, vil skabe mulighed for øget dækningsbidrag. Den påtænkte anvendelse er derved den, der giver højeste dækningsbidrag.

Ejendommens karakteristika

Vi finder ejendommens styrker og svagheder som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

- | | |
|------------------|---|
| Styrker | <ul style="list-style-type: none">• Ejendommens beliggenhed ved Rønne Havn• Plangrundlagets muligheder for brug for Rønne Havn |
| Svagheder | <ul style="list-style-type: none">• Ejendommen skønnes svært omsættelig på det frie marked• Der er registreret V2 forurening på grunden• Høje omkostninger ved etablering af oplagsplads med høj bæreevne til havneformål• Manglende alternative anvendelsesmuligheder |

Sammenlignelige ejendomme

Vi er bekendt med at der på tilsvarende arealer er udlejet oplagsplads og areal til fyrværkeriudsalg i niveauet kr. 3-5 pr. m². Med et forventet investeringsafkast på 15 %, svarer det omregnet til en kontantpris på kr. 20 – 33 pr. m².

Vi er derudover bekendt med at Bornholms Regionskommune udbyder og sælger erhvervsjord med henblik på opførelse af erhvervsbygninger i industriområde til kr. 89 pr. m² inkl. moms.



Kontant handelsværdi

Ved vurderingen har vi lagt særligt vægt på, at grunden er kortlagt forurenet på vidensniveau 2, at plangrundlaget gør grunden svært omsætteligt til tredjemand, at grunden ikke kan bebygges, samt at der er strandbeskyttelsesareal på grunden.

Kontant
handelsværdi/m²

Da vi ikke kender grundens eksakte størrelse vurderes ejendommens kontante handelsværdi **pr. m²** jf. vurderingstemaet at udgøre:

Kr. 25,00

Skriver kroner totifem 00/100

med købesummen erlagt kontant, før udgifter til evt. købsomkostninger.

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.

Habilitet

Underskrevne vurderingsmand erklærer,

- at vi 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 vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger - bl.a. afledt af markedets forventninger til udviklingen i obligations- og realrente, inflation, skatte- og lejeregler, samt efterspørgselspres m.v. Efter vort bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende nuancerede markedsforhold, ved det øjeblikkelige renteniveau på lange realkreditobligationer på ca. 2 % samt det nuværende udbud af belåningsmuligheder.

Underskrift

Næstved, den 25.09.2020

Jesper Jensen
Erhvervsmægler, MDE

Amalie Guldager
Diplomvaluar

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. Nordicals Sjælland, MDE påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, mv. De er anført efter vort bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser mv. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.



Fotos

