

VURDERINGSRAPPORT



Areal ved Sdr. Stationsvej, 4200 Slagelse

sagsnr.: 30S5756-G

Vurderingsrapport udarbejdet for

Firmanavn: Slagelse Kommune, Vækst og Plan, Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse,
att: Torben Hjelm

Rapporten er udarbejdet

Dato: 4. juli 2017
Henrik Nikolajsen, erhvervs- & ejendomsmægler, valuar, MDE

Nybolig Erhverv
Jørgen Klode P/S

Slagelse: Nygade 6, 1. · 4200 Slagelse
4202@nybolig.dk · Tlf. 5850 1212
nyboligerhverv.dk/slagelse

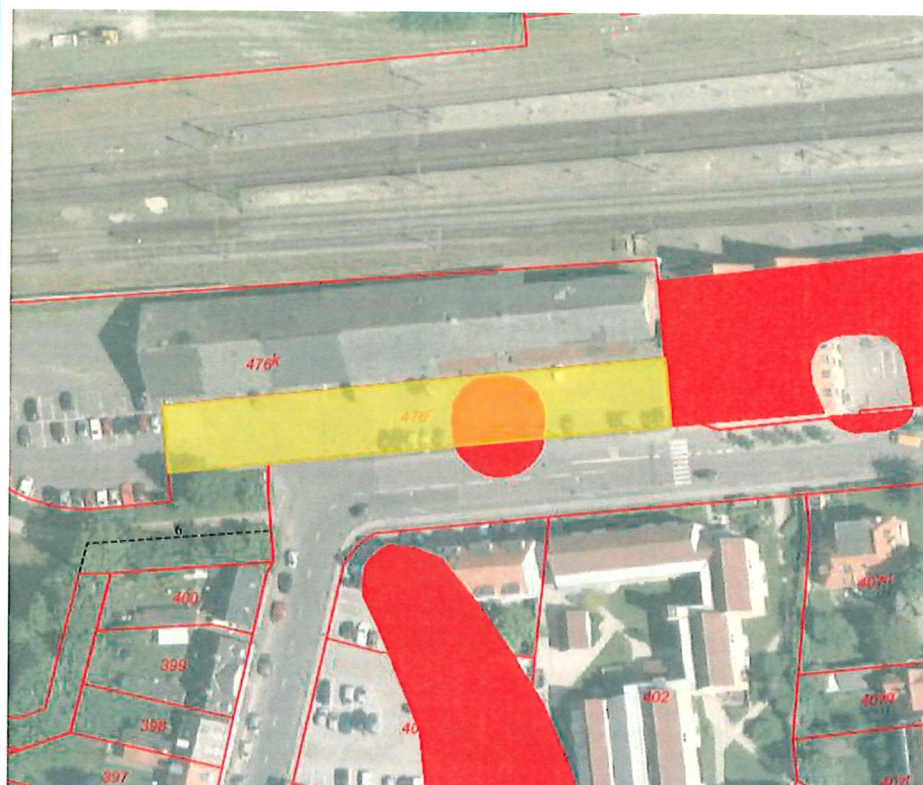
Andre afdelinger
Næstved: Præstøvej 111 · 4700 Næstved
4701@nybolig.dk · Tlf. 5950 1212
Roskilde: Københavnsvej 69, 1. · 4000 Roskilde
4003@nybolig.dk · Tlf. 4635 2292



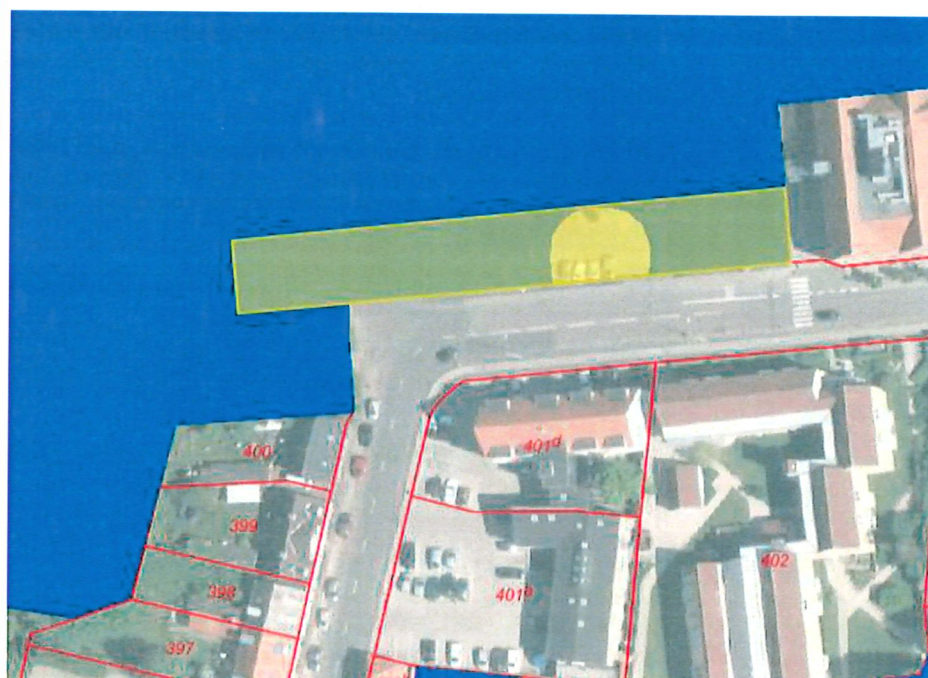
Formål	Vurderingen har til formål, at fastsætte markedsværdien for grundstykke, til rekvirentens interne brug.
Vurderingstema	<p>Vurderingstemaet er, at ansætte prisen på ejendommen, som er et grundstykke, til dennes sædvanlige markedsværdi i handel og vandel, som sikrer et salg af ejendommen på kontantvilkår indenfor en normal gennemsnitlig salgsperiode på 3 – 9 måneder.</p> <p>Særligt skal i øvrigt iagttages at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vurderingen skal ikke omfatte en tilbundsgående analyse af grundstykket, • Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af grundstykket og dens indhold, men alene en beskrivelse af hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af grundstykket, • Der skal ikke tages hensyn til salg baseret på liebhaverinteresser (d.v.s. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), • Grundstykket vurderes handlet på sædvanlige handelsvilkår.
Dokumentations- omfang	<p>Vi har taget udgangspunkt i følgende dokumenter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forslag til lokalplan 1172 • Oversigtskort • Matr. kort • Forureningsoplysning
Forudsætninger	<p>Til grund for udførelsen af nærværende vurdering, ligger følgende særlige forudsætninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklARATIONER m.v. ikke påvirker grunden rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler grundstykket rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst, • at der ikke på grundstykket er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt grundstykket, det bemærkes at fremtidig grundejer forventes at deltage i fremtidig drift af fællesvej, sti m.v. • at grundstykket har normal bæredygtighed, herunder at jordbunds- og funderingsforhold er normale, • at den registrerede forurening må forventes oprenset i større omfang, i det denne henligger i byggefelt, og således antageligvis også må forventes modregnet i en markedspris på byggeretten; da udgifter til en påkrævet oprensning, i forbindelse med mulig bebyggelse ikke foreligger, må der således tages forbehold for denne udgift, som må forventes modregnet i den fastsatte markedspris, • at det udarbejdede lokalplanforslag endeligt vedtages, • at der ikke er foretaget byggemodning af nogen art, samt at der ikke er foretaget arkæologiske undersøgelser, hvorfor disse udgifter må forventes pålagt køber.

<p>Matrikel</p>	<p>Matr. nr. 476r, Slagelse Markjorder Areal 1.325 m² heraf vej 1.325 m².</p> 
<p>Forureningsforhold</p>	<p>I følge Region Sjælland, er del af ejendommen forurenat og dermed registreret på vidensniveau 2. Den øvrige del af ejendommen er registreret på vidensniveau 1.</p> <p>Der er oplyst følgende af Region Sjælland:</p> <p>Region Sjælland har konstateret forurening på matriklen. Der er desuden viden om aktiviteter, der kan have medført forurening og som endnu ikke er undersøgt. Vi har derfor kortlagt den på både vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2).</p> <p>En udnyttelse af grunden jf. lokalplanforslag, som tages som udgangspunkt for fastsættelse af markedsprisen, må man således forvente, at der skal ske oprensning i den berørte del af byggefeltet, hvilket er reducerende for grundens samlede værdi.</p> <p>Der foreligger ikke oplysning om estimerede udgifter til oprensning.</p> <p>Forureningen er oplyst at omhandle benzin og olie, hvilket indikerer, at der skal ske en dybdeoprensning i forbindelse med byggeri. Endvidere er arealet asfalteret.</p> <p>Der er eller har været konstateret følgende stoffer på lokaliteten:</p> <p>Benz[a]pyren C10C25 kulbr.frakt C25C35 kulbr.frakt Olie</p> <p>Der er viden om, at der på lokaliteten har været følgende aktiviteter, der har eller kan have forurenat</p> <p>Station Jernbaner fra 1892 og frem.</p>

Følgende areal er V2-registreret:



Følgende arealer er V1-registreret.



I flg. notering hos Region Sjælland, er følgende registreret:

Jordforureningsattest



Udskrift 4. juli 2017

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Sjælland har på udskrivningstidspunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

Matrikel

476r Slagelse Markjorder, Slagelse Kommune

Adresse

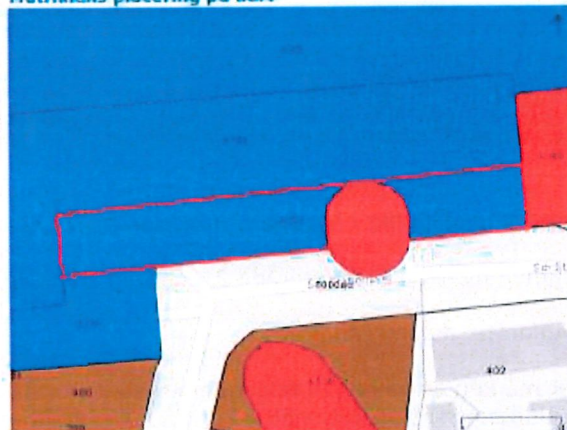
Ndr.Stationsvej 15, 4200 Slagelse m.fl.

Matriklens status

Region Sjælland har konstateret forurening på matriklen. Der er desuden viden om aktiviteter, der kan have medført forurening og som endnu ikke er undersøgt. Vi har derfor kortlagt den på både vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2).

Lokaliteter på matriklen : 333-00349

Matriklens placering på kort



Placeringen af matriklen kan ses på kortet. Her kan du også se om der er "registreringer" i nærheden.

© Region Sjælland, © Geodatastyrelsen

Der er viden om, at der på lokaliteten har været følgende aktiviteter, der har eller kan have forurennet

Navn på aktivitet	Branche	Driftperiode
333-104-233-01-Slagelse station	Jernbaner	1892 -

Der er eller har været konstateret følgende stoffer på lokaliteten

- Benz[a]pyren
- C10-C25 kulbr.frakt
- C25-C35 kulbr.frakt
- Olie

Region Sjælland kortlægger, undersøger og oprenser forurennet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Sjælland:

Telefon: 5787 5831 / 5787 5830
Mail: naturmiljo@regionsjaelland.dk
www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

Tingbogen

Det forudsættes at der skabes vilkår for byggeri jf. lokalplanforslag, uden væsentlige indskrænkninger.

Lokalområde/
beskrivelse

Grundstykket er beliggende i bykernen, relativt tæt på byens absolutte centrum, i et område syd for Slagelse Stationsområde.

Grundarealet er plant og udlagt med asfalteret parkeringsareal.

De omkringliggende bebyggelser præges mod nord af "Godsbanebygningen", som forventes nedrevet og mod øst af "Perron 1", som primært anvendes af Syddansk Universitet, beboelsesbygninger mod syd og vest og mod sydøst ligger sundhedscenter.



Planforhold

Der tages udgangspunkt i forslag til lokalplan nr. 1172:

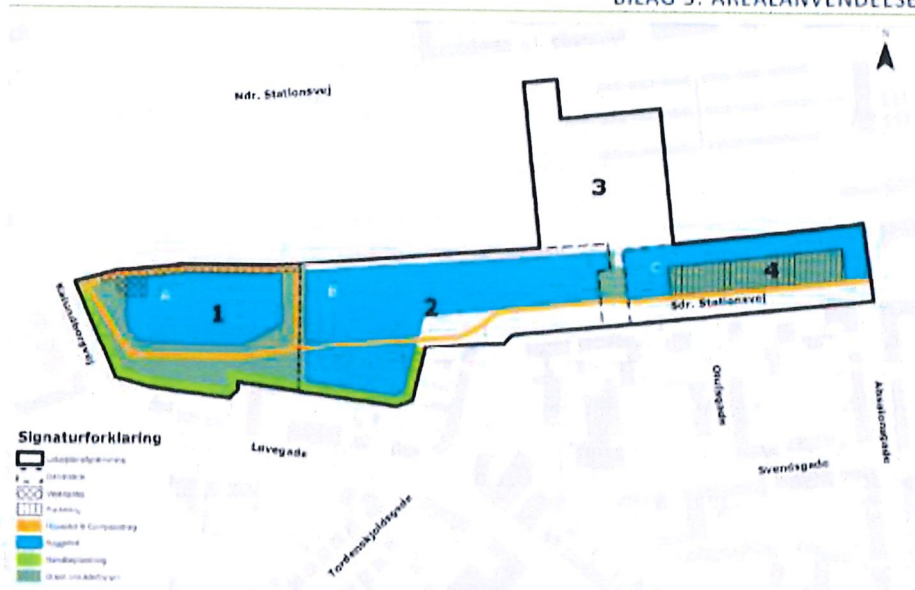
Ejendommen henligger i delområde 2 - uddrag af lokalplanforslag:

3.2 Anvendelse, delområde 2

Området må kun anvendes til følgende offentlige formål:

- Uddannelsesinstitutioner,
- Tilhørende faciliteter og servicefunktioner som café, bibliotek, mødelokaler mv.,
- Opholds- og friarealer, herunder pladsdannelser/byrum,

BILAG 3: AREALANVENDELSE



5.3 Vejareal i delområde 2

I planlægningen af det konkrete byggeri i delområde 2 skal der udlægges et vejareal, der giver adgang til delområde 1 og til parkering indenfor delområde 2. Vejarealet skal dimensioneres mindst som brandvej.

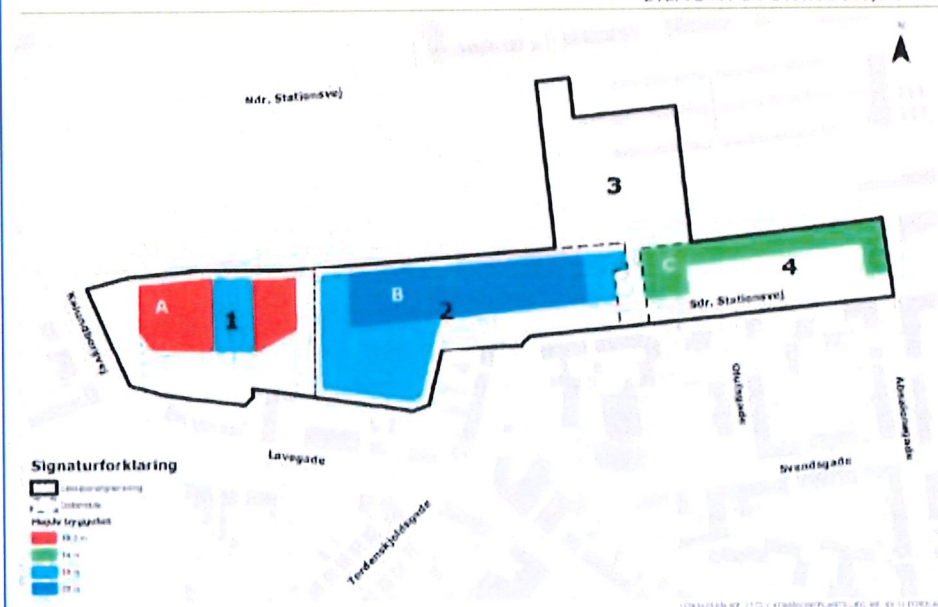
Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringspladser til biler må etableres på terræn og/eller i konstruktion.

7.4 Bebyggelse i delområde 2, placering

I delområde 2 skal der i planlægningen af det konkrete byggeri udlægges areal til byrum af forskellig størrelse og karakter i tilknytning til den gennemgående hovedsti for fodgængere og cyklister. Byrummene skal indgå i det centrale trafik- og byrumsforløb, Campusstrøget, og tilbyde varierede muligheder for ophold, samt cykelparkering, adgang til bygninger mm.

Bebyggelse i delområde 2 må sammenbygges over stueetage hen over hovedsti og eventuelle byrum. Ved eventuel sammenbygning skal der tages videst muligt hensyn til udendørs arealer på terræn samt indendørs arealer i stueetager, særligt med hensyn til lys- og vindforhold.

BILAG 4: BYGNINGSHØJDER



7.6 Etageareal

Indenfor byggefeltene må der maksimalt opføres byggeri med et samlet etageareal efter følgende norm:

- Byggefelt A: Ved anvendelse til idrætsformål 2000 m². Undervisnings- og institutionsformål 5000 m². Ungdomsboliger 3000 m².
- Byggefelt B: 18000 m² ved maksimal bebyggelsesprocent på 200 %.
- Byggefelt C: 7200 m² (svarende til eksisterende forhold).

Kontant handelsværdi

Markedsprisen vurderes at udgøre:

2.700 kr. excl. moms pr. m²

Svarende til en byggeretsværdi på kr. 1.350 pr. m²

Pris i alt for 1.325 m² grund afrundet kr. 3.575.000 excl. moms

I den anførte markedspris er der ikke indregnet udgifter i forbindelse med oprensning af grundstykke i byggefelt.

	<p>Det skal særligt bemærkes, at markedsprisen påvirkes af,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at der formentligt skal etableres parkeringskælder for at opfylde parkeringskrav • at grunden må forventes oprenset i byggefelt • at der skal etableres adgangsvej og evt. stiforbindelse på arealet
Ejendomsret	<p>Materialet omfatter udelukkende oplysninger til brug for rekvirentens <u>interne</u> overvejelser, og det er aftalt, at materialet ikke uden vor tilladelse må udleveres til tredjemand.</p>
Habilitet	<p>Underskreven vurderingsmand erklærer,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 vurderingsresultat. <p><i>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 og kritiske markedsforhold, ved det øjeblikkelige renteniveau på lange realkreditobligationer på ca. 2-3 %.</i></p> <p style="text-align: center;">Slagelse, den 4. juli 2017</p> <p style="text-align: center;">Som vurderingsmand:</p> <div style="text-align: center;">  </div> <hr style="width: 30%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;">Henrik Nikolajsen Erhvervs- & ejendomsmægler, Valuar, MDE</p>
	<p><i>Erhverv Jørgen Klode, 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.</i></p>