

# TILLÆG TIL VURDERINGSRAPPORT



## Areal ved Sdr. Stationsvej, 4200 Slagelse

sagsnr.: 30S5756-T

### Vurderingsrapport udarbejdet for

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

### Rapporten er udarbejdet

Dato: 30. september 2016  
Henrik Nikolajsen, erhvervs- & ejendomsmægler, valuar, MDE


**Nybolig Erhverv**  
Jørgen Klode

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



Vurderingstema	<p>Nærværende tillæg til vurderingsrapport, forudsættes læst og sammenholdt med tidligere udarbejdet vurderingsrapport af 29. august 2016.</p> <p>Vurderingstemaet er, at fastsætte prisen på et konstrueret grundstykke på ca. 2.900 m<sup>2</sup>, til brug for byggejord til undervisningsformål i h.t. anmodning om opstart af lokalplan for Campus Slagelse.</p> <p>Særligt skal i øvrigt iagttages at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vurderingen skal ikke omfatte en tilbundsående analyse af grundstykkerne,</li> <li>• Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af grundstykkerne og deres indhold, men alene en beskrivelse af hovedtræk på grundlag af den udvendige besigtigede del af grundstykkerne,</li> <li>• Der skal ikke tages hensyn til salg baseret på liebhaverinteresser (d.v.s. individuelle ikke markedsrelaterede interesser),</li> <li>• Grundstykkerne vurderes handlet på sædvanlige handelsvilkår.</li> </ul>
Forudsætninger	<p>Til grund for udførelsen af nærværende vurdering, ligger følgende særlige forudsætninger ud over tidligere anførte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at grunden alene oprenses i henhold til krav i forbindelse med byggeri, eller der skabes vilkår for, at der kan bygges på grundstykket hvor den eksisterende jordforurening kan forblive på ejendommen,</li> <li>• at der kan forventes byggeret på ca. 200% på arealet.</li> </ul>
Areal	<p>Grundstykket består af ca. 2.900 m<sup>2</sup> og omfatter nedenstående gule og grønne markering:</p> 

<p>Kontant handelsværdi</p>	<p>Vurderingstemaet er, at fastsætte prisen på grundstykke på ca. 2.900 m<sup>2</sup>, til brug for byggegrund til undervisningsformål.</p> <p>Markedsprisen vurderes at udgøre:</p> <div style="text-align: center;"><p><b>1.200 kr. excl. moms pr. m<sup>2</sup></b></p><p><b>Pris i alt for ca. 2.900 m<sup>2</sup> grund afrundet kr. 3.500.000 excl. moms</b></p></div> <p>Det skal særligt bemærkes, at salgsprisen påvirkes af,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• at der formentligt skal etableres parkeringskælder</li><li>• at grunden fremtidigt vil være forureningsregistreret</li><li>• at der vil være forpligtelse til deltagelse i drift af fællesvej, sti m.v.</li></ul>
<p>Habilitet</p>	<p>Underskreven vurderingsmand erklærer,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,</li><li>• at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,</li><li>• at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.</li></ul> <p><i>Prisniveauet er konstant underlagt svingninger - bl.a. afledt af markedets forventninger til udviklingen i obligations- og realrente, inflation, skatte- og lejerregler, 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 29. september 2016</p> <p style="text-align: center;">Som vurderingsmand:</p> <div style="text-align: center;"> _____ Henrik Nikolajsen Erhvervs- &amp; ejendomsmægler, Valuar, MDE</div>