

**Notat til lukket punkt "Udvikling af naturområde",  
Byrådsmøde den 29. januar 2024**

25. januar 2024

Notatet indeholder en beskrivelse af:

- De respektive mægleres vurderinger
- Hvilke arealer, der hører til bygningerne
- Om Slagelse Kommune kan frasælge bygninger incl. tilstødende areal og beholde indtægten.

Notatet er foranlediget af spørgsmål fremkommet på ØU-mødet den 22. januar 2024.

**Ad. a. Mæglervurderinger**

Ejendommen er vurderet af ejendomsmæglere valgt af hhv. sælger, Naturfonden og Slagelse Kommune. Af nedenstående fremgår mæglerens vurdering af værdien af den samlede ejendom og de enkelte elementer (bygninger, agerjord, natur/skov mm):

	Sælger	Naturfonden	Slagelse
<b>Bygninger</b>	19,7 mio. kr.	16,5 mio. kr.	12,2 mio. kr.
<b>Areal</b>	35,3 mio. kr.	38,88 mio. kr.	37,75 mio. kr.
<b>Agerjord</b>	160.000 kr./ha	180.000 kr./ha	180.000 kr./ha
<b>Strandeng*)</b>		80.000 kr./ha	80.000 kr./ha
<b>Skov og natur</b>	80.000 kr./ha	100.000 kr./ha	90.000 kr./ha
<b>Diverse</b>		60.000 kr./ha	
<b>I alt</b>	55 mio. kr.	55,38 mio. kr.	49,95 mio. kr.

\*) Sælgers mægler opererer ikke med kategorien "strandeng", men kun græs, skov og natur under ét.

Sælgers krav for at sælge ejendommen er en salgspris på 55 mio. kr.

Slagelse Kommunes ejendomsmægler vurderer, at hvis vi ønsker at imødekomme salgsprisen på 55 mio. kr., kan "merværdien" tilskrives stuehuset som liebhaver tillæg.

Kommunens ejendomsmægler har vurderet på forskellene mellem værdien på arealer og bygninger i forhold til de 3 mæglervurderinger. Ved et samlet salg til 55 mio. kr. (som er 5,0 mio. kr. over den vurdering kommunen har fået foretaget) er mægleren enig i, at merværdien skal tillægges på bygningerne og parkens herlighedsværdi og ikke på agerjorden, strandeng eller skov og natur. Ifølge mægleren er følgende fordeling rimelig og relevant:

Stuehus	11.000.000 kr.
Øvrige bygninger og udlejningsejendomme <sup>1</sup>	5.900.000 kr.
Agerjord	180.000 kr./ha

<sup>1</sup> Bygningerne omfatter fire udlejningsboliger, en kornlade med tørrefaciliteter, en maskinhal med værksted samt diverse garage- og lagerbygninger.

Strandegn	80.000 kr./ha
Natur/skov	100.000 kr./ha
Vej	0 kr.

Værdien af arealerne bliver dermed 38,1 mio. kr. og bygningerne 16,9 mio. kr.

Denne fordeling ligger til grund for arealfordelingen mellem Slagelse Kommune og Naturfonden.

#### **Ad.b. Arealer tilknyttet bygningsmassen**

I det tilfælde at bygningerne skal frasælges samlet, vurderer Center for Kommunale Ejendomme, at der skal medfølge et passende grundareal for at sikre salgbarheden, inkl. de etablerede skovstykker i omkredsen, der skærmer ejendommen for indsyn og læ. Der er derfor skitseret et areal til frasalg, der indeholder de bygningsnære arealer, altså gårdspladserne, de individuelle haveanlæg til udlejningsboligerne og parkanlægget til hovedbygningen. Herudover den plantede skov omkring bygningerne, der giver læ og forhindrer indsyn fra offentligheden. Det samlede areal udgør i alt ca. 12,7 ha.

Kort over bygninger og tilstødende areal fremgår nederst i notatet.

#### **Ad. c. Beskrivelse/dokumentation af om kommunen kan frasælge bygninger og tilhørende areal og beholde indtægten**

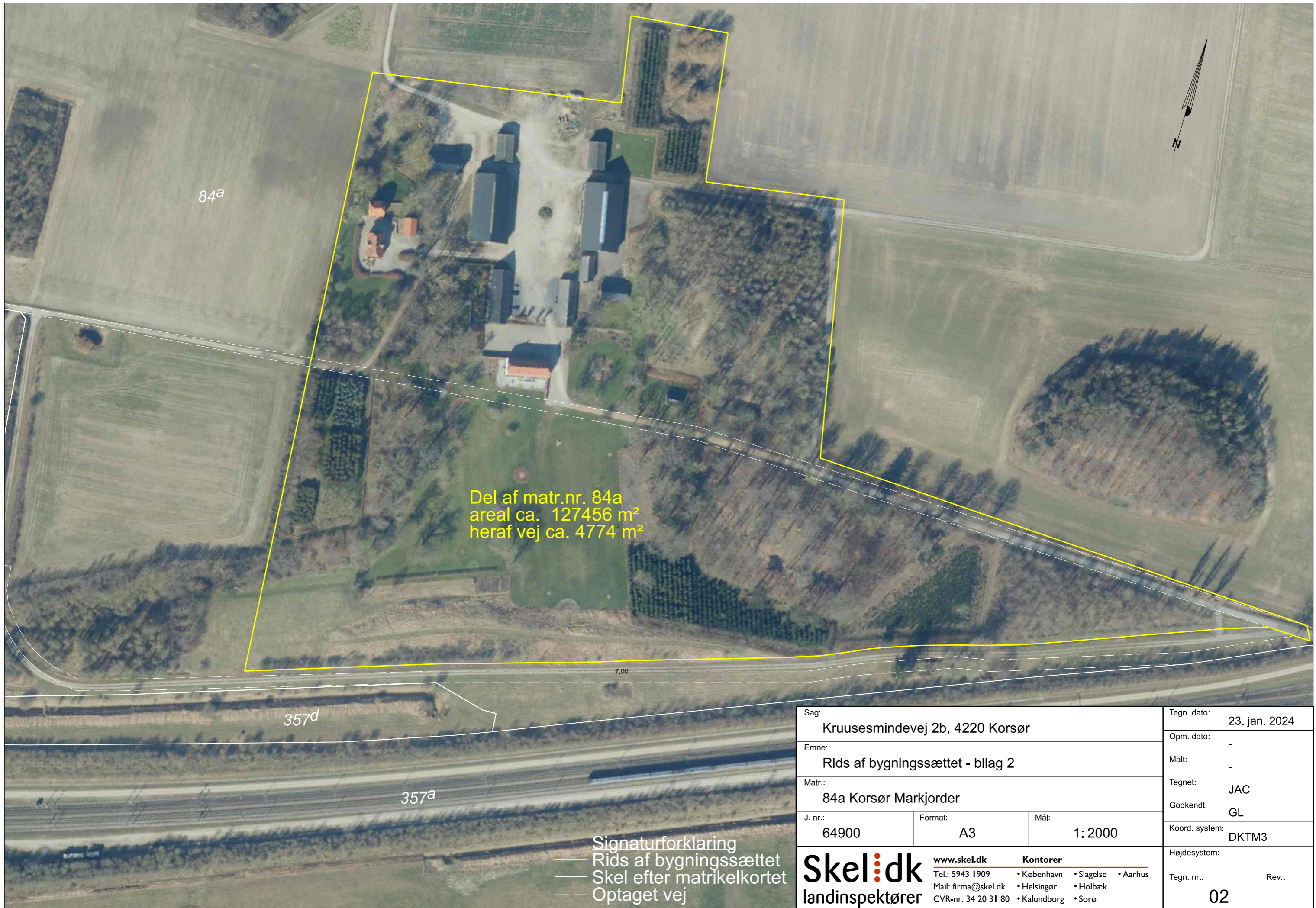
Slagelse Kommune kan efter køb af den samlede bygningsmasse vælge enten at fastholde bygningerne med tilstødende areal eller at frasælge dem. Afgørende for valget er, om der er en saglig kommunal anvendelse af ejendomme i fremtiden.

Som udgangspunkt må kommunen ikke erhverve ejendomme med henblik på udlejning i konkurrence med private aktører. Men i den aktuelle situation er erhvervelsen en nødvendighed for at det samlede projekt kan gennemføres. Såfremt kommunen ikke ønsker at anvende dele af ejendommen til kommunalt formål, bør den sælges.

Hvis der er mulighed for, at kommunen i fremtiden ønsker at anvende den til kommunalt formål, er der ikke pligt til salg. I den situation vil der – indtil den kommunale anvendelse bliver aktuel - være pligt til at udleje ejendommen bedst mulig ud fra princippet om forsvarlig økonomisk forvaltning.

I samarbejdsaftalen med Naturfonden er bygningsarealerne og den hertil naturligt knyttede ejendom ikke en del af projektområdet. Provenuet ved salget tilgår således Slagelse Kommune, og indgår således ikke i projektet med Naturfonden.





84<sup>a</sup>

Del af matr.nr. 84a  
areal ca. 127456 m<sup>2</sup>  
heraf vej ca. 4774 m<sup>2</sup>

7.00

357<sup>d</sup>

357<sup>a</sup>

- Signaturforklaring
- Rids af bygningsættet
- Skel efter matrikelkortet
- Optaget vej

Sag: Kruusesmindevej 2b, 4220 Korsør			Tegn. dato: 23. jan. 2024
Emne: Rids af bygningsættet - bilag 2			Opn. dato: -
Matr.: 84a Korsør Markjorder			Målt: -
J. nr.: 64900	Format: A3	Mål: 1: 2000	Tegnet: JAC
<b>Skel:dk</b> landinspektører <a href="http://www.skel.dk">www.skel.dk</a> Tel.: 5943 1909 Mail: firma@skel.dk CVR-nr. 34 20 31 80			Godkendt: GL
			Koord. system: DKTM3
Højdesystem:			Tegn. nr.: 02
<b>Kontorer</b> • København • Slagelse • Aarhus • Helsingør • Holbæk • Kalundborg • Sorø			Rev.: