

# VURDERINGSRAPPORT



## Areal ved Sdr. Stationsvej, 4200 Slagelse

sagsnr.: 30S5756

### Vurderingsrapport udarbejdet for

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

### Rapporten er udarbejdet

Dato: 29. august 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



Formål	Vurderingen har til formål, at fastsætte markedsværdien for grundstykke, til undervisningsformål, til rekvirentens interne brug.
Vurderingstema	<p>Vurderingstemaet er, at fastsætte prisen på et konstrueret grundstykke på 4.600 m<sup>2</sup>, til brug for byggejord til undervisningsformål i h.t. anmodning om opstart af lokalplan for Campus Slagelse.</p> <p>Ud over det ovenfor anførte areal, fastsættes prisen i h.t. at arealet sælges med eksisterende bygninger, således køber selv forestår efterfølgende nedrivning mod reduktion af salgspris.</p> <p>Endvidere fastsættes prisen på tilkøbsareal på ca. 1.450 m<sup>2</sup>.</p> <p>Det bemærkes at sælger reducerer salgsprisen til godtgørelse af købers dokumenterede forureningsrelaterede meromkostninger på op til kr. 4.500.000 excl. moms i forbindelse med byggeriet.</p> <p>Særligt skal i øvrigt iagttages at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vurderingen skal ikke omfatte en tilbunds gående 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>
Dokumentations- omfang	<p>Vi har taget udgangspunkt i følgende dokumenter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anmodning om opstart af lokalplan for Campus Slagelse</li> <li>• Oversigtskort</li> <li>• Matr. kort</li> <li>• Forureningsoplysning</li> </ul>
Forudsætninger	<p>Til grund for udførelsen af nærværende vurdering, ligger følgende særlige forudsætninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklamationer m.v. ikke påvirker grunden rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler grundstykket rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,</li> <li>• 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.</li> <li>• at grundstykket har normal bæredygtighed, herunder at jordbunds- og funderingsforhold er normale,</li> <li>• at grunden alene oprenses i henhold til krav i forbindelse med byggeri, hvilket er estimeret indtil kr. 4.500.000 excl. moms, men at arealet</li> </ul>

	<p>således ikke fuldt ud oprenses og således vil være pålagt en forureningsregistrering fremadrettet,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>at der kan udarbejdes og godkendes lokalplan i h.t. anmodning om opstart af lokalplan for Campus Slagelse,</li> <li>at der kan forventes byggeret på over 200% på arealer mod nordøst, som omfatter et areal på ca. 4.600 m<sup>2</sup> og forventes anvendt til byggeri på op til 9.000 etage m<sup>2</sup>, endvidere byggeret på ikke over 100% på areal mod sydvest som foreløbigt er estimeret til 1.450 m<sup>2</sup>,</li> <li>at der ikke skal ske særlig afskærmning ud mod baneterræn,</li> <li>at der ikke er foretaget byggemodning af nogen art, samt at der ikke er foretaget arkæologiske undersøgelser, hvorfor disse udgifter forventes pålagt køber.</li> </ul>
<p>Matrikel</p>	<p>Grundstykket består af følgende matrikler:</p> <p>Matr. nr. 476k, Slagelse Markjorder Areal 3.748 m<sup>2</sup> heraf vej 0 m<sup>2</sup>.</p> <p>Matr. nr. 476r, Slagelse Markjorder Areal 1.325 m<sup>2</sup> heraf vej 1.325 m<sup>2</sup>.</p> <p>Del af matr. nr. 476s, Slagelse Markjorder Areal 1.450 m<sup>2</sup> heraf vej 0 m<sup>2</sup>.</p> 



Forureningsforhold

Sælger forpligter sig til at godtgøre købers dokumenterede forureningsrelaterede meromkostninger på op til 4,5 mio kr. i forbindelse med byggeriet, i det undersøgelse viser, at der er forurening på grunden.


Følgende arealer er V2-registreret:



Følgende arealer er V1-registreret.



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



**Detaljer for lokaliteten**

<b>Lokalitet</b>			
Lokalitet id	333-00348		
Kommune	Slagelse		
Lokalitet adresse	Sdr. Stationsvej 28A, C, D og 30		
Postnr	4200		
By	Slagelse		
Lokalitet status	V1 og V2 kortlagt		

**Oplysninger om indsatsområde**

**Indsats**  
Ikke omfattet af offentlig indsats

---

**Oplysninger om tidligere aktivitet på ejendommen**

Virksomhedskategori	Indstri	Type	Start år	Slut år
Ikke oplyst	Jernbaner		1892	9999

---

**Oplysninger om tilhørende matrikler**

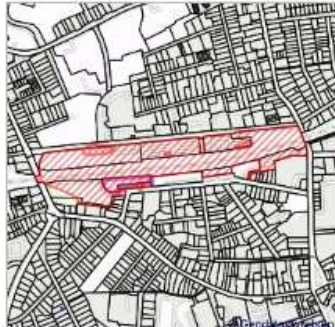
Matrikelnr	Ejerlav	Kortlagt d.	Status	Nuancering
475x	Slagelse Markjorder	2006-10-12	V1 kortlagt	-
475p	Slagelse Markjorder	2006-10-12	V1 kortlagt	-
475c	Slagelse Markjorder	2006-10-12	V1 kortlagt	-
475s	Slagelse Markjorder	2006-10-12	V1 kortlagt	-
475r	Slagelse Markjorder	1997-08-12	V1 og V2 kortlagt	-
475u	Slagelse Markjorder	1997-08-12	V1 og V2 kortlagt	-
475v	Slagelse Markjorder	1997-08-12	V1 og V2 kortlagt	-
475t	Slagelse Markjorder	1997-08-12	V1 og V2 kortlagt	-
475i	Slagelse Markjorder	1997-08-12	V1 og V2 kortlagt	-
475k	Slagelse Markjorder	2006-11-09	V1 kortlagt	-
7000t	Slagelse Markjorder	1997-08-12	V2 kortlagt	-
7000ad	Slagelse Bygrunde	1997-08-12	V2 kortlagt	-

---

**Oplysninger om fundne stoffer**

**Stofstype**

- Olie-benzin C25-C35
- Olie-benzin C10-C25
- Olie
- Benzo(a)pyren



■ V1 kortlagt  
■ V2 kortlagt  
 Matrikelkort 200 m  
 Ortofoto  Skærmkort

Region Sjælland er ansvarlig for ovenstående oplysninger Dato: 28-08-2016

Tingbogen	Det forudsættes at der skabes vilkår for byggeri jf. Anmodning om opstart af lokalplan for Campus Slagelse, uden væsentlige indskrænkninger.
Lokalområde/ beskrivelse	<p>Grundstykket er beliggende i bykernen, relativt tæt på byens absolutte centrum, i et område syd for Slagelse Stationsområde, med skelgrænse til baneterrænet mod nord.</p> <p>Området er præget af den tidligere relaterede anvendelse funktioner på stationsområde og således henstår der stadigvæk en tidligere godsbanebygning på arealet som forventes nedrevet med henblik på fremtidigt nybyggeri. Grundarealet er plant og udlagt med asfalteret parkeringsareal. Arealet mod sydvest er tidligere rangerer-plads og fremstår med høj selvsået beplantning.</p> <p>De omkringliggende bebyggelser præges mod øst af "Perron 1", som primært anvendes af Syddansk Universitet, beboelsesbygninger mod syd og vest og mod sydøst ligger sundhedscenter.</p>



Planforhold

Der tages udgangspunkt i "Anmodning om opstart af lokalplan for Campus Slagelse":

### Anmodning om opstart af lokalplan for Campus Slagelse (B)

Sagsnr.: 330-2018-47565 Dok.nr.: 330-2016-271190

Åbent

#### Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til en anmodning fra Center for Teknik og Miljø om at igangsætte udarbejdelse af lokalplan, som muliggør opførelse af en række projekter i Campus-området omkring Slagelse Station.

#### Baggrund

Med kommunens oplys af de tidligere DSB-analyser vest for godsbanebygningen og positive udmeldinger fra SDU om, at de opretholder deres uddannelser i Slagelse og fra UCSJ om, at de ønsker at flytte mens uddannelse til Slagelse, er der skabt grundlag for realisering af Campusplanerne.

Hertil kommer Lokale- og Anlægsfondens støtte til udviklingen af en ny idrætshal i området og projektforslaget til en ny bro over jernbanen for at skabe bedre adgang mellem campus-området og udviklingsområderne nord for jernbanen, herunder Slagelse Bypark. Herudover er netop afsluttet en arkitektkonkurrence for bymidten og koblingen til campus.

På denne baggrund og med udgangspunkt i "Process og Tidplan for Campus Slagelse" (se bilag) vurderes det, at projektet for alvor er ved at tage form, og at det vil være hensigtsmæssigt at igangsætte lokalplanarbejde nu, så der kan godkendes en endelig lokalplan medio 2017, klar til forventet realisering af de enkelte projekter ultimo 2017/primært 2018.

Campusområdet udgør et areal på 3 hektar syd for jernbanen. Sammen med godsbanebygningen inddrøjes det nyetablerede tidligere DSB areal i betegnelsen "Campus Vest". Planen for Campus Vest tager udgangspunkt i den af byrådet godkendte Mæsterplan for Campus.

Godsbanebygningen planlægges nedrevet, når SDU og andre er færdige med at brynte den i forbindelse med studiestart. UCSJ her i løbet af efteråret 2015 arbejder på en præprogrammering for nyt byggeri på arealet. Lokalplanen skal tage højde for et UCSJ byggeri på 5000 m<sup>2</sup> i varierende højde mellem 3 og 6 etager, en idrætshal på 2000 m<sup>2</sup> og et udviklingsareal på 2000 m<sup>2</sup>, i alt 13.000 m<sup>2</sup>.

Tanken er at etablere parkeringskælder på arealet hvor godsbanebygningen ligger. Parkeringskælderen skal om muligt også dække SDU's parkeringsbetov.

Lokalplanen skal herudover sikre mulighed for en stikledning mod vest til Fodsporret, så det lades videre frem via Sdr. Stationsvej til bymidten. Lokalplanen skal endvidere sikre mulighed for kobling med nord/broforbindelse over jernbanen vest for SDU-bygningen. Broen vil gøre det lettere at komme fra tog og bus til Campus Vest, hvor der bygges nyt, og skabe en direkte forbindelse fra den nordlige del af byen til campus og bymidten.

Campus Slagelse-området er delvist omfattet af lokalplan 161, Slagelse Baniby, fra 1992. En endelig lokalplanramme fastlægges under den videre skitsering.

#### Retligt grundlag

Lokalplanelagning reguleres efter Planlovens kapitel 5.

#### Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at planlægningen sættes i gang, koordineret i overensstemmelse med den forventede proces og tidspunkt.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. I dette tilfælde vil de afbuds og forvandede større byggerier inden for Campus Slagelse-området ikke kunne realiseres.

#### Vurdering

Center for Teknik og Miljø anbefaler, at Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget imødekommer anmodningen om at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for Campus Slagelse. Det betyder, at den allerede igangsatte proces og tidplan kan overholdes, og at planens overordnede mål kan realiseres.

#### Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

En realisering af Campus Slagelse-projekterne har naturligvis økonomiske konsekvenser.

#### Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

#### Indstilling

Centerchefen for Teknik og Miljø indstiller:

- at lokalplananmodningen om opstart af lokalplan for Campus Slagelse-området, syd for jernbanen, imødekommes.

#### Bilag

330-2016-371596 Illustrationsplan-isometri Campus Slagelse.  
330-2016-371428 Matrikelkort Campus Slagelse.  
330-2016-371635 Process- og Tidplan for Campus.

<p>Kontant handelsværdi</p>	<p>Vurderingstemaet er, at fastsætte prisen på grundstykke på ca. 4.600 m<sup>2</sup>, til brug for byggegrund til undervisningsformål.</p> <p>Markedsprisen vurderes at udgøre:</p> <div style="text-align: center; background-color: #f0f0f0; padding: 10px;"> <p><b>1.300 kr. excl. moms pr. m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Pris i alt for 4.600 m<sup>2</sup> grund afrundet kr. 6.000.000 excl. moms</b></p> <p>Såfremt bygningen ikke nedrives, vil salgsprisen reduceres med faktuelle nedrivningsomkostninger, hvilket er anslået til kr. 1.500.000 excl. moms.</p> </div> <p>Yderligere areal mod sydøst ca. 1.450 m<sup>2</sup> med op til 100% byggeret.</p> <p>Markedsprisen vurderes at udgøre:</p> <div style="text-align: center; background-color: #f0f0f0; padding: 10px;"> <p><b>800 kr. excl. moms pr. m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Pris i alt for 1.450 m<sup>2</sup> grund afrundet kr. 1.150.000 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>Ejendomsret</p>	<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>
<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>



*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 %.*

Slagelse, den 29. august 2016

Som vurderingsmand:



---

Henrik Nikolajsen  
Erhvervs- & ejendomsmægler, Valuar, MDE

*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.*