

# Vurderingsrapport

## Adresse:

Flakkebjerg Hovedgade 34, Flakkebjerg, 4200 Slagelse

## Matr.nr.:

7 n Flakkebjerg by, Flakkebjerg

## Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Slagelse Kommune, Center for Kommunale Ejendomme

20.02.2023



Kommunal ejendom

Sagsnummer: 3018244

## Nordicals

Slagelse: Sorøvej 9A • 4200 Slagelse  
4200@nordicals.dk • Tlf. 5850 1212  
CVR 37307890

### Andre afdelinger

Roskilde: Allehelgensgade 8A • 4000 Roskilde • Tlf. 4635 2292  
Næstved: Præstøvej 111 • 4700 Næstved • Tlf. 5950 1212  
Køge: Stensbjergvej 11, 3. th. • 4600 Køge • Tlf. 4635 2292

  
**NORDICALS**  
erhvervsrådgivere



## Klientidentifikation

Sagsnr. / dato	3018244 / 20.02.2023
Rekvirent	Slagelse Kommune, Center for Kommunale Ejendomme
Att.:	Henny Inger Nielsen
Rekvirentens adresse	Caspar Brands Plads 6, 4220 Korsør
Rekvirentens e-mail og telefon	e-mail <a href="mailto:hinie@slagelse.dk">hinie@slagelse.dk</a> tlf. 58 57 95 33

## Ejendommen

Matrikelnummer	7 n Flakkebjerg by, Flakkebjerg
Postadresse	Flakkebjerg Hovedgade 34, Flakkebjerg, 4200 Slagelse
Region	Sjælland
Offentligt ejendomsnummer	330 000617

## Ejerforhold

Ejendommen ejes af	Slagelse Kommune (iflg. tingbogen stadig noteret som Høve-Flakkebjerg) jf. tingbogsattest af 13.02.2023.
--------------------	---

## Vurderingens formål

Formål	Vurderingen har til formål at fastsætte markedsværdien for ovennævnte ejendom til rekvirentens interne brug.
Vurderingsmand	Nordicals Sjælland udfører vurderingen af ejendommen som ekstern vurderingsmand. Ejendommen er vurderet af erhvervsmægler og valuar, Henrik Nikolajsen.

## Vurderingstema

Med henvisning til e-mail af 10.02.2023 fra rekvirenten er Nordicals Sjælland anmodet om at foretage en vurdering af ejendommen.

Vurderingstemaet er at anslå det beløb ejendommen vurderes at kunne sælges/udlejes for indenfor en normal gennemsnitlig salgs-/lejeperiode på 4-6 måneder

Salgsprisen og huslejen er på kontantvilkår i en handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs.



individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

Vurderingstemaet skal besvares ud fra 2 forskellige scenarier, hhv.:



Scenarie A, jf. bilag "Scenarie A"

1a. Udlægges til vej

2a. Salgspris på dette areal (vi anslår m<sup>2</sup>) 10.000 m<sup>2</sup>

2a. Lejepris på dette areal (vi anslår m<sup>2</sup>) 10.000 m<sup>2</sup>



Scenarie B, jf. bilag "Scenarie B"

1b. Udlægges til vej

2b. Salgspris på dette areal (vi anslår m<sup>2</sup>) 22.800 m<sup>2</sup>

2b. Lejepris på dette areal (vi anslår m<sup>2</sup>) 22.800 m<sup>2</sup>

Særligt skal det i øvrigt iagttages at:

- Ejendommen vurderes som brugerejendom (ekskl. særlige installationer) under hensyntagen til et markedsafkast for sammenlignelige ejendomme samt vægtet m<sup>2</sup>-pris,
- Vurderingen skal ikke omfatte en tilbundsående analyse af ejendommen, herunder miljø- og jordbundsforhold,
- Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen 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), og at
- Ejendommen vurderes handlet på sædvanlige handelsvilkår, herunder at der kan opnås en traditionel finansiering af ejendommen.



## Dokumentationsomfang

- |           |   |
|-----------|---|
| Modtaget  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Matrikelkort Scenarie A af 08.02.2023</li><li>• Matrikelkort Scenarie B af 08.02.2023</li><li>• 6 tegninger, hhv.:<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kælderplan</li><li>2. Hovedbygning</li><li>3. Klassefløj</li><li>4. Toiletbygning</li><li>5. Pedel kontor</li><li>6. Læskur-Depoter</li></ol></li></ul>  |
| Indhentet | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tingbogsattest af 13.02.2023</li><li>• Planforhold, hhv.</li><li>• Rammebestemmelser, 12.D1 for 99%, 12.B4 for 1%</li><li>• Lokalplan nr. 208 for 100%</li><li>• Jordforureningsattest fra Region Sjælland af 13.02.2023</li><li>• Ejendomskort af 13.02.2023</li><li>• <a href="http://WWW.kulturarv.dk">WWW.kulturarv.dk</a></li><li>• Ejendomsdatarapport af 13.02.2023 med bilag, hhv.<ol style="list-style-type: none"><li>1. Appendix</li><li>2. BBR-Meddelelse</li><li>3. Ejendomsskattebillet</li><li>4. 4 energimærker af 23.02.2021</li><li>5. Forureningsattest</li><li>6. Kort over vejdirektoratets projekter</li><li>7. Kort over vejforsyningen</li><li>8. Rapport</li><li>9. Resume</li><li>10. Vurdering</li></ol></li></ul> |

## Forudsætninger

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

**at** indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklamationer 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 og dens fremtidige anvendelse for undervisningsformål,

**at** der ikke indgår inventar og løsøre, herunder legeplads, i de anførte vurderingssummer,

**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** den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,

**at** bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,

**at** ejendommen aktuelt ikke pålægges grundskyld, men fremadrettet skønnes grundskyld for Scenarie A p.a. at udgøre kr. 25.000 og for Scenarie B kr. 30.000,



**at** en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for yderligere ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,

**at** ejendommen, jf. oplysning, ikke er miljøscreenet og således forudsættes der ikke at være væsentlige problemstillinger i forhold til evt. forekomst af asbest, pcb m.v.,

**at** der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring – uden yderligere forbehold og til normal præmie,

**at** der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,

**at** der forekommer uoverensstemmelser mellem de oplyste arealer på BBR og de opmålte arealer på udleverede tegninger og at disse opmålte arealer syntes at være indvendige mål, hvorfor der er tillagt skønnet areal for ydervæg,

**at** der forekommer uoverensstemmelser mellem faktisk anvendelse og det anførte på BBR, herunder indretning af opvarmet biologilokale i tidligere læskur,

**at** udstykning i de anførte temaer er mulige med de anslåede skelforhold,

**at** tekniske installationer, herunder spildevand- og regnvand, elinst. for eks. lysmaster olietanke, m.v., ikke hindrer udstykning som anført og evt. forbrug af forsyning for 3. mands anvendelse af arealer, ikke medtages,

**at** off. fortsat skal have adgang til boldbaner, amfiteater m.v., og vedligeholdelse af disse arealer forventes neutralt i forhold til evt. bidrag fra 3. mand,

**at** der for den del af grunden som skal have off. adgangsforhold, ikke vil kunne ske bebyggelse, men byggeret kan tillægges den bebyggede del (nordlige) såfremt hele grundarealet erhverves,

**at** parkering kan ske på det off. vejudlæg,

**at** der ses bort fra evt. brugsrettigheder, lejemål m.v., i bygningerne, for 3. mand,

**at** der er tilgået vurderingsmanden enhver relevant oplysning om ejendommen, ejendommens indtægter og udgifter, plangrundlag, miljømæssige forhold etc., og at rekvirenten ikke har tilbageholdt nogen former for oplysninger, der har relevans for ejendommens værdiansættelse.



## Arealer

Jf. tingbogsattest

Grundareal

27.037 m<sup>2</sup>

Heraf vej

332 m<sup>2</sup>

Tema A:



Estimeret grundareal ca.

10.000 m<sup>2</sup>

Tema B:



Estimeret grundareal ca.

22.800 m<sup>2</sup>



## Jf. BBR-ejermeddelelse

Der forekommer uoverensstemmelser mellem de oplyste arealer på BBR og de opmålte arealer på udleverede tegninger og at disse opmålte arealer syntes at være indvendige mål, hvorfor der er tillægges skønnede arealer for ydervægge.

Generelt er de opmålte arealer tillagt ydervægge, mindre end anført på BBR, hvilket dog er undtagen for bygn. 3 "Pedel-bygning", som er lidt større end anført på BBR.

### Bygning 1:

Bebygget areal	1.763 m <sup>2</sup>
Antal etager	1
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	1.763 m <sup>2</sup>
Boligarealer i alt	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsarealer i alt	1.763 m <sup>2</sup>
Kælderareal i alt	574 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage	0 m <sup>2</sup>

### Bygning 2:

Bebygget areal	772 m <sup>2</sup>
Antal etager	1
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	772 m <sup>2</sup>
Boligarealer i alt	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsarealer i alt	772 m <sup>2</sup>
Kælderareal i alt	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage	0 m <sup>2</sup>

### Bygning 3:

Bebygget areal	121 m <sup>2</sup>
Antal etager	1
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	121 m <sup>2</sup>
Boligarealer i alt	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsarealer i alt	121 m <sup>2</sup>
Kælderareal i alt	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage	0 m <sup>2</sup>

### Bygning 4:

Bebygget areal	58 m <sup>2</sup>
Antal etager	1
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	58 m <sup>2</sup>
Boligarealer i alt	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsarealer i alt	58 m <sup>2</sup>
Kælderareal i alt	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage	0 m <sup>2</sup>



#### Bygning 5:

Bebygget areal	210 m <sup>2</sup>
Antal etager	1
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	210 m <sup>2</sup>
Boligarealer i alt	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsarealer i alt	210 m <sup>2</sup>
Kælderareal i alt	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage	0 m <sup>2</sup>

## Tingbogen

Denne udviser ikke nogen væsentlige byrder eller rettigheder, der skønnes at have betydning for ejendommens omsættelighed.

01.04.1965	Dokument om adgangsbegrænsning m.v.
05.11.1975	Dokument om byggelinjer m.v.
02.05.2005	Dokument om forblivelsespligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Vurderingsmanden anbefaler dog i alle sammenhænge, at de på ejendommen tinglyste servitutter og deklARATIONER indhentes og gennemgås af en kommende køber som et led i en eventuel handel med ejendommen.

Der henvises i øvrigt til tingbogsattesten.

## Offentlige ejendomsvurdering

Vurderingsår	2020	
Vurderingsdato	01.10.2020	
Ejendomsvurdering	Kr.	7.600.000
Heraf grundværdi	Kr.	2.136.400

## Planforhold

Rammebestemmelser	Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes rammebestemmelser 12.D1.(99%) Anvendelse, jf. ovennævnte rammebestemmelser er: Offentlige formål, specifik anvendelse: Uddannelsesinstitutioner.  Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes rammebestemmelser 12.B4(1%) Anvendelse, jf. ovennævnte rammebestemmelser er: Boligområde.
-------------------	---



Lokalplan	Lokalplan nr. 208 (100%) er gældende for ejendommen, som ligger i delområde E. Anvendelse, jf. ovennævnte lokalplan er:  Offentlige formål, som skole, hal, daginstitution og idrætsplads. Der må ikke opføres bolig- og erhvervsbebyggelse.
Bebyggelsesprocent	I område E må bebyggelsesprocenten ikke overstige 20 for området som helhed.

## Kort beskrivelse af ejendommen

Besigtigelse	Ejendommen er besigtiget den 14.02.2023 af Henrik Nikolajsen, erhvervsmægler og valuar.  Ejendommen blev fremvist af Martin Zacho, byggeherrerådgiver.
Opførelsesår, jf. BBR	Ejendommens bygninger er opført i årene hhv. 1960, 1962 m. ombygning 2006 samt i 1965 og 1983.
Anvendelse	Ejendommen anvendes i dag til grundskole og vurderes med fremtidig anvendelse for friskole.
Beskrivelse i øvrigt	<p>Den vurderede ejendom består af bygninger og grundareal til brug for Flakkebjerg Skole, som anvendes til undervisning af skoleelever indtil 6. klasse.</p> <p>Bygningskomplekset består af en hovedbygning opført i røde mursten med en tagkonstruktion med varierende højder, udført i tagpap. Bygningen indeholder lærerværelse, undervisningslokaler, klasseværelser, samlingssal med teaterscene, gymnastiksal, bibliotek m.v. Under dele af bygningen er der kælder.</p> <p>Tilbygget hovedbygningen er der undervisningsfløj, opført i røde sten og eternittag, med enkelte tagstykker i pap, bestående bl.a. af 4 klasseværelser, skolelæge m.v. Et mindre undervisningsrum syntes at være indrettet i et tidligere terrasseområde.</p> <p>Ældre fritliggende bygning som anvendes for pedel og værksted. Bygningen er en opført pavillonbygning, opført i træ med eternittag og har en del udskudt vedligeholdelse.</p> <p>Endvidere sammenbyggede læskure, cykelskure m.v., hvoraf den ene del er blevet indrettet med "udelokale" for biologiundervisning med vand- og vaskeinstallation og varmepumpe.</p> <p>Grunden er udlagt med asfalteret forplads med anlagt "multibane", legeplads med mindre boldbane og forbindelsespladser mellem undervisningsbygningerne.</p> <p>Lidt mere end halvdelen af det samlede grundstykke består af et grønt område, som består af boldbaner med ældre lysanlæg, "amfiteater" samt område med nyplantede frugttræer. Denne del skal evt. frastykkes skolen. Det oplyses, at der forventes opretholdt offentlig adgang til denne del af grunden.</p>

## Energimærkning

Energimærkning	Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.  4 gyldige energimærke foreligger af 26.02.2021 med energiklassifikationer, som følger:  Bygning 1, energimærke D Bygning 2, energimærke B Bygning 3, energimærke C
----------------	---



## Ejendommens styrker og svagheder

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

Styrker	<ul style="list-style-type: none"><li>• Opført til påtænkt fremtidigt anvendelsesformål</li><li>• Generelt i god stand og indretning</li><li>• Bygninger vil evt. kunne finde anvendelse for fremtidig beboelse, såfremt plangrundlag omdannes</li></ul>
Svagheder	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lavt antal tilhørende parkeringspladser</li><li>• "Pedelbygning" i dårlig stand</li><li>• Beliggende i lille by med relativ lang afstand til større bysamfund</li></ul>

## Alternativ anvendelsesmulighed

I henhold til de nuværende rammebestemmelser, kan ejendommen anvendes til offentlige formål, specifik anvendelse: Uddannelsesinstitutioner.

Bygningerne kan evt. finde alternativ anvendelse for eks. beboelse, men en større og måske urentabel ombygning må forventes. Ejendommens beliggenhed i mindre bysamfund, vil forventeligt nedsætte efterspørgselsgraden for ændret anvendelse, hvorfor et motiv for ændret anvendelse nok nedsætter ejendommens værdiansættelse i væsentligt omfang.

## Miljø

Ifølge Miljøportal er ejendommen ikke omfattet af områdeklassificering.

Ejendommen er udgået før kortlægning, matriklen blev vurderet til ikke at være omfattet af kortlægningen, da der ingen baggrund for status er fundet.



# Jordforureningsattest

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

## Matrikel

**7n Flakkebjerg By, Flakkebjerg, Slagelse Kommune**

## Adresse

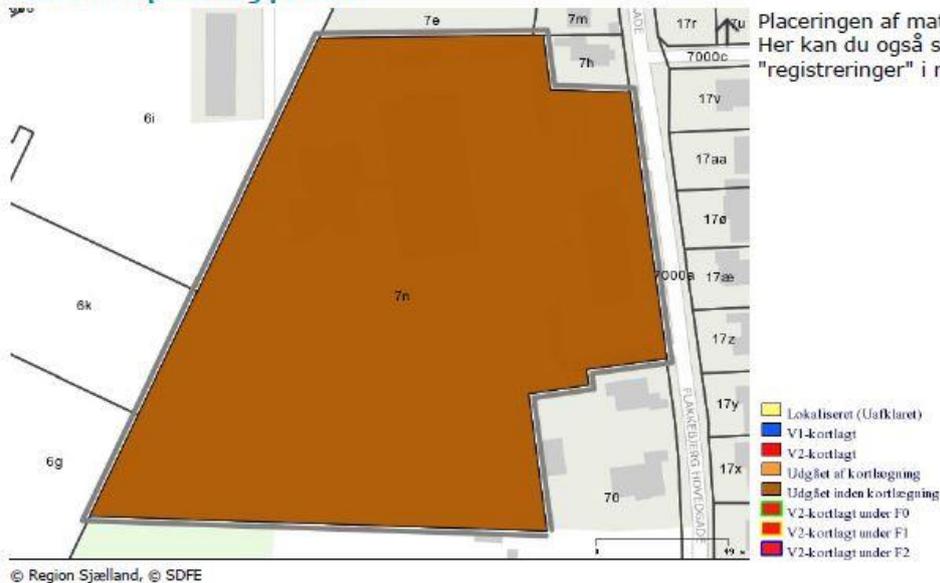
Flakkebjerg Hovedgade 34, 4200 Slagelse m.fl.

## Matriklens status

Region Sjælland har vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen på vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2).

Lokaliteter på matriklen : 330-20021

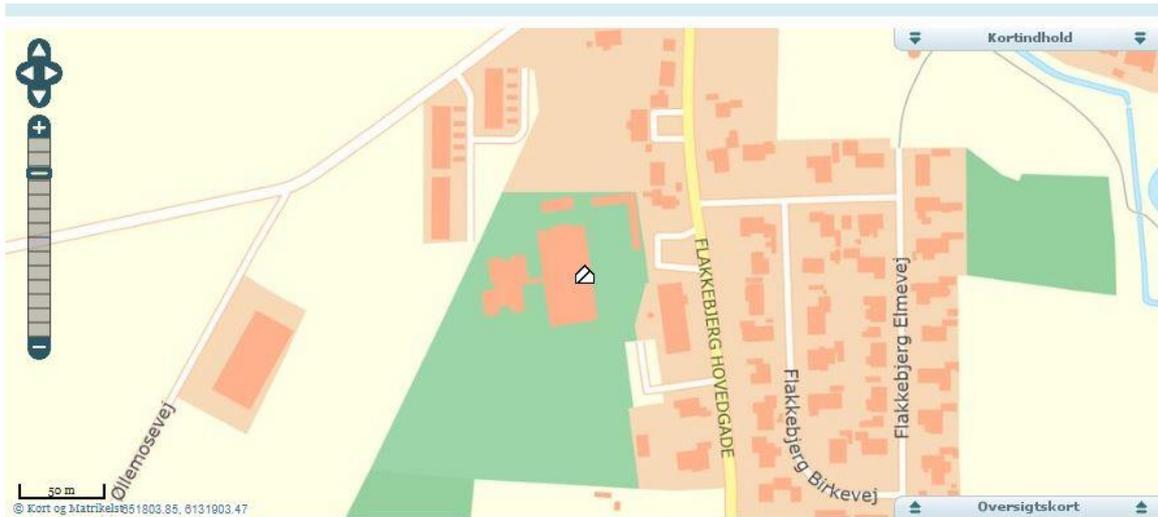
## Matriklens placering på kort



## Bevaringsværdi / fredning

Jf. opslag på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside af 13.02.2023:

- Er ejendommen hverken fredet eller bevaringsværdig



Bygninger: 1-5 af 5 Status	Betegnelse	Foto	Kort
	Flakkebjerg Hovedgade 34, 4200 Slagelse, Slagelse BBR-nummer: 330-617-1. Fredningsstatus: Ingen fredningsstatus. Opførelsesår: 1960.	Der findes ingen billeder til denne bygning/sag.	
	Flakkebjerg Hovedgade 34, 4200 Slagelse, Slagelse BBR-nummer: 330-617-2. Fredningsstatus: Ingen fredningsstatus. Opførelsesår: 1960.	Der findes ingen billeder til denne bygning/sag.	
	Flakkebjerg Hovedgade 34, 4200 Slagelse, Slagelse BBR-nummer: 330-617-3. Fredningsstatus: Ingen fredningsstatus. Opførelsesår: 1965.	Der findes ingen billeder til denne bygning/sag.	
	Flakkebjerg Hovedgade 34, 4200 Slagelse, Slagelse BBR-nummer: 330-617-4. Fredningsstatus: Ingen fredningsstatus. Opførelsesår: 1960.	Der findes ingen billeder til denne bygning/sag.	
	Flakkebjerg Hovedgade 34, 4200 Slagelse, Slagelse BBR-nummer: 330-617-5. Fredningsstatus: Ingen fredningsstatus. Opførelsesår: 1983.	Der findes ingen billeder til denne bygning/sag.	

« Forrige side      Viser 1-5 af 5 resultater      Gå til resultatside:  af 1      Udfor      Næste side »

## Ejendommens økonomi

Markedsleje

På baggrund af det aktuelle markedsniveau og ejendommens specifikke kvaliteter i øvrigt, skønnes det at ejendommens repræsenterer en markedsleje på ca.

Scenarie A:

**Kr. 1.015.600**

Scenarie B:

**Kr. 1.075.600**



Driftsudgifter	Ejendommens driftsudgifter skønnes at udgøre <b>kr. 277.480-282.480</b> på årsbasis, svarende til ca. <b>kr. 91-92</b> pr. m <sup>2</sup> , hvilket skønnes at være dækkende på kort og mellemlangt sigt.
Nettoindtægtpotentiale	Under en samlet vurdering og med de givne forudsætninger, skønnes ejendommen således at repræsentere et nettoindtægtpotentiale i størrelsesordenen ca. <b>kr. 738.120-793.120</b> årligt – før renter og eventuelle skattemæssige afskrivninger.

## Scenarie A - Kontant handelsværdi

Kontant handelsværdi Ejendommens kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:

**Kr. 8.200.000**

Skriver: Otte millioner to hundrede tusinde kroner 00/100

med købesummen erlagt kontant, efter refusion af lejerdeposita og forudbetalt leje, før udgifter til evt. købsomkostninger, og efter påvirkning for tillægs- og fradragsværdierne.

Aktuelt afkast Den anførte handelsværdi svarer til et aktuelt investeringsafkast på ca. **9 %** beregnet på grundlag af den aktuelle leje og med fradrag af de budgetterede driftsudgifter på markedsniveau.

## Scenarie B - Kontant handelsværdi

Kontant handelsværdi Ejendommens kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:

**Kr. 8.800.000**

Skriver: Otte millioner otte hundrede tusinde kroner 00/100

med købesummen erlagt kontant, efter refusion af lejerdeposita og forudbetalt leje, før udgifter til evt. købsomkostninger, og efter påvirkning for tillægs- og fradragsværdierne.

Aktuelt afkast Den anførte handelsværdi svarer til et aktuelt investeringsafkast på ca. **9 %** beregnet på grundlag af den aktuelle leje og med fradrag af de budgetterede driftsudgifter på markedsniveau.

## Vigtige forhold / Disclaimer

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet af Nordicals Sjælland. Nordicals er ansvarlig for vurderingsrapportens indhold i henhold til dansk ret. Nordicals er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i vurderingsrapporten, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra rekvirenten eller tredjemand.

Nordicals' ansvar er i alle tilfælde begrænset til det honorar, som Nordicals har oppebåret for udarbejdelsen af nærværende vurderingsrapport. Rapporten er



udarbejdet til brug for rekvirenten under de forudsætninger og med det formål, som fremgår af aftalen med kunden, og må ikke videregives til andre uden Nordicals' forudgående skriftlige samtykke.

## Habilitet

Underskreven vurderingsmand erklærer,

- at jeg ikke har nogen andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelse af nærværende vurdering,
- at jeg 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 vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nærværende nuancerede og kritiske markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.*

## Underskrift



Slagelse, den 20.02.2023

**Henrik Nikolajsen**

Partner, erhvervsrådgiver MDE, valuar, MRICS