
November 2022

VURDERINGSNOTAT

Killedalsvej 2, 2760 Måløv

Del af matr.nr.: 3a og 3f Sørup By, Måløv



Indhold

1. Opdrag.....	3
1.1. Vurderingens formål	3
1.2. Vurderingsmetode og -tema	3
1.3. Instrukser og særlige forhold	4
1.3.1 REKVIRENTENS INSTRUKSER	4
1.3.2 SÆRLIGE FORHOLD	4
1.4. Forudsætninger for vurderingen	4
1.5. Dokumentation	5
1.6. Besigtigelse	5
2. Ejendommen	6
2.1. Ejerforhold.....	7
2.2. Servitutter.....	7
2.3. Plangrundlag	7
2.4. Fremtidig anvendelse og ejerforhold	7
2.5. Jordforurening og miljøforhold	8
2.6. Offentlig vurdering.....	8
3. Værdiansættelse	9
3.1 Markedet for landbrugsjord og naturarealer	9
3.2 Værdiansættelse af grundarealet	10
3.3 Konklusion	10
4. Øvrige forhold	11
Offentliggørelse og ansvarsforhold	11
Interessekonflikter	11
Erklæring og underskrift.....	11
Bilag A – Standardbetingelser	12

1. OPDRAG

Cushman & Wakefield | RED (*herefter RED*) er af

Ballerup Kommune
Hold-an Vej 7
DK-2750 Ballerup
v/ Projektchef Malene Møller Ruszkai

(*herefter Rekvirenten*)

blevet anmodet om at foretage en vurdering af følgende grundareal:

Kildedalsvej 2, 2760 Måløv
Del af matr.nr.: 3a og 3f Sørup By, Måløv
Samlet areal på ca. 6,4 ha.

(*Herefter Grundarealet*)

Ejendomstype: Grundareal.

1.1. VURDERINGENS FORMÅL

Formålet med vurderingen er at fastsætte markedsværdien af Grundarealet på vurderingsdatoen og ud fra vurderingstemaet, som er defineret i afsnit 1.2 herunder.

Vurderingen skal anvendes i forbindelse med indskud af Grundarealet i arealudviklingsselskabet Kildedal P/S.

Vurderingsdatoen er 17. november 2022.

1.2. VURDERINGSMETODE OG -TEMA

Til værdiansættelsen vil følgende vurderingstema blive benyttet:

Vurderingen skal fastsætte markedsprisen, en kyndig sælger og en kyndig køber ville aftale for Grundarealet som det er og forefindes og under hensyntagen til beliggenhed, lovlig anvendelse, størrelse, m.v. Der lægges til grund, at både køber og sælger har handlet som uafhængige parter, vidende, hæderligt og ikke under tvang.

1.3. INSTRUKSER OG SÆRLIGE FORHOLD

1.3.1 REKVIRENTENS INSTRUKSER

Rekvirenten har oplyst, at Grundarealet er beliggende i ydre grøn kile og inden for statens arealreservation til en transportkorridor, ligesom arealerne ligger i landzone.

Grundarealets beliggenhed medfører, at det alene må udvikles med friluftsanvendelse som er naturligt knyttet til en placering i landområdet for øje og med prioritering af muligheden for offentlig adgang og ophold. Der vil derfor kun være mulighed for at etablere lettere, mindre og midlertidige anlæg eller udstyr, som vil kunne fjernes igen. Dette kunne f.eks. være stier, bænke, borde, skraldespande, læskure og naturlegepladser m.v. Der vil ligeledes kunne etableres anlæg til klimatilpasning på fjernelsesvilkår under forudsætning af, at sådanne anlæg ikke forringer og i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv.

I forbindelse med indskuddet i arealudviklingsselskabet følger en forpligtelse til at højne arealernes naturværdi og til at fremme biodiversiteten samt til at sikre brug til almen friluftsanvendelse, f.eks. ved etablering af lettere, mindre og midlertidige anlæg eller udstyr, som vil kunne fjernes igen.

Det er samtidig oplyst, at Ballerup Kommune vil have mulighed for at få overdraget Grundarealet vederlagsfrit til eje og efterfølgende varig drift - når de er færdigudviklede.

1.3.2 SÆRLIGE FORHOLD

Grundarealets areal er anslået til ca. 64.000 m² (6,4 ha), men arealafgrænsningen ligger ikke helt fast på nuværende tidspunkt.

1.4. FORUDSÆTNINGER FOR VURDERINGEN

Følgende særlige forudsætninger er anvendt i forbindelse med udarbejdelse af vurderingen:

- At Grundarealet ikke kan bebygges.
- At Grundarealet fremadrettet kun kan anvendes til friluftsanvendelse som er naturligt knyttet til en placering i landområdet for øje og med prioritering af muligheden for offentlig adgang og ophold.
- At der med grundarealets indskudt i arealudviklingsselskabet følger en forpligtelse til at højne arealernes naturværdi og til at fremme biodiversiteten samt til at sikre brug til almen friluftsanvendelse.
- At der ikke er gældende lejeaftaler eller brugsretter som skal respekteres, herunder anvendelsen til landingsbane.
- At Ballerup Kommune vil have mulighed for at få overdraget Grundarealet vederlagsfrit til eje og efterfølgende varig drift - når de er færdigudviklede.
- At Grundarealet ejendomsskatter fortsat tager afsæt i en benyttelse som landbrugsjord eller naturområde.

For en gennemgang af de grundlæggende forudsætninger henvises til Bilag A – Standardbetingelser.

1.5. DOKUMENTATION

Til brug for vurderingen er følgende dokumenter/oplysninger udleveret af Rekvirenten:

- Kortbilag med angivelse af arealer
- Oplysning om fremtidig anvendelse og vilkår for indskud i Kildedal P/S
- Oplysning om hidtidig forpagtningsafgift

Til brug for vurderingen har RED selv indhentet:

- Tingbogsattest
- Oplysninger vedr. Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den vurderende har modtaget fra opdragsgiver, deres professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og de forudsættes at være fuldstændige og korrekte.

I øvrigt henvises til Bilag A - Standardbetingelser.

1.6. BESIGTIGELSE

Grundarealet er besigtiget den 16. november 2022.

I besigtigelsen medgik ikke kontrolopmåling af arealer eller en egentlig teknisk gennemgang af bygningsdele.

2. EJENDOMMEN

Grundarealet omfatter del af matr.nr.: 3a og 3f Sørup By, Måløv, som vist på kortet herunder. Det samlede grundareal er anslået til ca. 6,4 ha.



Kilde: Ballerup Kommune

Grundarealet er beliggende i Kildedal på vestsiden af Tværvej, der forbinder Måløv Byvej med Frederikssundsmotorvejen. Grundarealet deles af jernbanen, der løber på nordsiden af Kildedalsvej. Fra Grundarealet er der ca. 500 meter til Kildedal Station.

Grundarealet er ubebygget og har været i landbrugsmæssig omdrift. Der er desuden etableret en mindre landingsbane på en del af arealet. Grundarealet ligger som en del af Værebros Ådalen med betydelige naturværdier. Grundarealet er beliggende i transportkorridoren, der eventuelt skal rumme en fremtidig Ring 5.

Grundarealet har ifølge Rekvirenten været bortforpagtet indtil årsskiftet.

2.1. EJERFORHOLD

Ifølge tingbogsattesten har Ballerup Kommune adkomst til Grundarealet. Adkomsten blev tinglyst den 14. september 1982.

2.2. SERVITUTTER

Ifølge tingbogsattesten af 17. november 2022 er der tinglyst en lang række servitutter på Grundarealet, herunder servitutter om vejret, bebyggelse og benyttelse, adgangs begrænsning, færdselsret, start- og landingsbane m.v. En række af disse servitutter vedrører Grundarealet, mens andre vedrører andre dele af hovedejendommen.

Henset til det forhold, at området jf. vurderingstemaet og rekvirentens instruks, ikke skal bebygges og fortsat skal være et rekreativt område, forudsættes det, at de tinglyste servitutter ikke har betydning for værdiansættelsen. Det skal dog bemærkes, at servitutterne er ikke gennemgået i akten, og de er derfor ikke tillagt særlig positiv eller negativ indflydelse på værdien.

2.3. PLANGRUNDLAG

Grundarealet er ikke lokalplanlagt, men omfattet af kommuneplanens retningslinjer for delområderne 7.D2 - Transportkorridor mellem Måløv Byvej og jernbanen samt 7.D3 - Transportkorridor syd for jernbanen.

Den generelle anvendelse er "område til offentlige formål" og med en specifik anvendelse angivet til "område til offentlige formål, forsyningsanlæg, trafik anlæg, transportkorridor, jordbrugsområde".

Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg, herunder jernbane og lignende offentlige formål. Områdets kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser, når det kan ske under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg.

Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til trafik- og forsyningsanlæg samt jordbrugsformål.

Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på dels at bevare de landskabelige værdier, herunder sikre det frie udsyn fra Sørup mod sydvest, dels at beskytte plante- og dyrelivet. Der kan etableres faunapassage ved Værebros Å.

2.4. FREMTIDIG ANVENDELSE OG EJERFORHOLD

Rekvirenten har oplyst at Grundarealet er beliggende i ydre grøn kile og inden for statens arealreservation til en transportkorridor, ligesom arealerne ligger i landzone.

Grundarealets beliggenhed medfører, at det alene må udvikles med friluftsanvendelse som er naturligt knyttet til en placering i landområdet for øje og med prioritering af muligheden for offentlig adgang og ophold. Der vil derfor kun være mulighed for at etablere lettere, mindre og midlertidige anlæg eller

udstyr, som vil kunne fjernes igen. Dette kunne f.eks. være stier, bænke, borde, skraldespande, læskure og naturlegepladser m.v. Der vil ligeledes kunne etableres anlæg til klimatilpasning på fjernelsesvilkår under forudsætning af, at sådanne anlæg ikke forringer og i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv.

I forbindelse med indskuddet i arealudviklingsselskabet følger en forpligtelse til at højne arealernes naturværdi og til at fremme biodiversiteten samt til at sikre brug til almen friluftsanvendelse, f.eks. ved etablering af lettere, mindre og midlertidige anlæg eller udstyr, som vil kunne fjernes igen.

Det er samtidig oplyst, at Ballerup Kommune vil have mulighed for at få overdraget Grundarealet vederlagsfrit til eje og efterfølgende varig drift - når de er færdigudviklede.

2.5. JORDFORURENING OG MILJØFORHOLD

Alle forurenede arealer skal som følge af jordforureningsloven kortlægges, dog ikke hvis de kun er lettere forurenede. Det er de enkelte regioner, der kortlægger arealerne. Kortlægning sker på to niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og vidensniveau 2.

- V1 Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.
- V2 Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er dokumentation for jordforurening på arealet.

Lettere forurening findes i de fleste byområder, typisk de ældre. Den lettere forurenede jord er ofte et resultat af diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som stammer fra flere forureningskilder såsom bilers udstødning, industriens røg- og støvemissioner m.v. Fra 1. januar 2008 er byzonen som udgangspunkt klassificeret som et lettere forurenede område.

RED har indhentet oplysninger om jordforurening fra Danmarks Miljøportal, hvor det fremgår, at Grundarealerne ikke er registreret som V1 eller V2.

RED er ikke bekendt med at Grundarealet er forurenede, ligesom den nuværende anvendelse ikke umiddelbart vurderes at give anledning til en potentiel miljørisiko. Der er dog oplagret en del nedbrudte byggematerialer på grunden.

2.6. OFFENTLIG VURDERING

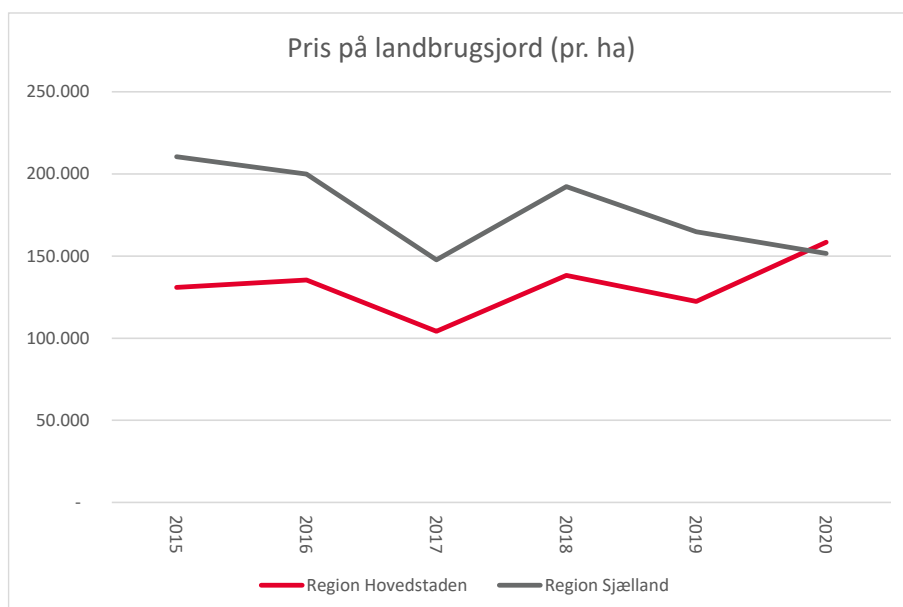
Der foreligger ikke selvstændig offentlig vurdering på Grundarealet.

3. VÆRDIANSÆTTELSE

3.1 MARKEDET FOR LANDBRUGSJORD OG NATURAREALER

Grundarealet har tidligere været anvendt som landbrugsjord, der har været bortforpagtet og værdiansættelsen kan derfor tage afsæt i markedet for landbrugsjord og/eller naturarealer. Værdien af landbrugsjord og naturarealer afhænger af jordens bonitet og den lokale efterspørgsel fra landbrug med dyrehold.

I figuren herunder ses prisudviklingen på landbrugsjord i Region Hovedstaden og Region Sjælland i perioden fra 2015-2020. Der er ikke prisdata for 2021, men priserne vurderes at være lidt højere i 2021. Gennemsnitsprisen for landbrugsjord udgjorde ca. 158.000 kr. i 2021 for Regions Hovedstaden.



Kilde: Danmarks Statistik

Erfaringsmæssigt ligger prisen på egentlig landbrugsjord i regionen i niveauet 150.000 kr. pr. ha, mens mere sekundære græsningsarealer og naturområder ligger i niveauet 50.000 til 75.000 kr. pr. ha. Egentlige skovejendomme handles til priser på 75.000 til 100.000 kr. pr. ha, men priser afhænger i høj grad af hvorvidt bevoksningerne er hugstmodne og de forventede indtægter fra jagt. I områder med mange heste- og lystejeendomme kan jordprisen komme højere op, men prisen hænger sammen med kvaliteten af den tilhørende bolig/ejendom.

Forpagtningsafgiften for landbrugsjord afhænger af jordens bonitet, arealets størrelse og struktur. Forpagtningsafgiften for traditionel landbrugsjord, vurderes at ligge i niveauet 3.500 kr. til 4.000 kr. pr. ha. For græsningsarealer og mere sekundære arealer vurderes forpagtningsafgiften at ligge i niveauet 2-2.500 kr. pr. ha.

3.2 VÆRDANSÆTTELSE AF GRUNDAREALET

Værdiansættelsen af Grundarealet tager afsæt i værdien som landbrugsjord og naturareal, men der skal tages højde for forpligtelsen til at højne arealernes naturværdi og til at fremme biodiversiteten samt til at sikre brug til almen friluftsanvendelse, f.eks. ved etablering af lettere, mindre og midlertidige anlæg eller udstyr, som vil kunne fjernes igen.

Der skal ligeledes tages højde for, at Ballerup Kommune vil have mulighed for at få overdraget Grundarealet vederlagsfrit til eje og efterfølgende varig drift - når de er færdigudviklede.

Det er REDs vurdering, at værdien af arealet som landbrugsjord ligger i niveauet 100.000 kr. pr. ha, idet en del af arealet har karakter af naturareal og arealet er delt i to dele af banen. Med den anvendte pris pr. ha kan den samlede værdi opgøres til ca. 640.000 kr.

Herfra skal trækkes omkostninger til håndtering af forpligtelsen til at højne arealernes naturværdi og til at fremme biodiversiteten samt til at sikre brug til almen friluftsanvendelse. Omfanget heraf og omkostningen hertil er ukendt, men må forventes at omfatte etablering af stiforbindelser, mindre pladser med inventar såsom borde og bænke, fugletårne m.v. Omkostningen hertil vurderes umiddelbart at modsvare jordværdien på 640.000 kr.

Grundværdien kan med den skitserede forpligtelse dermed fastsættes til 0 kr., hvilke også skal ses i lyset af den efterfølgende driftsforpligtelse, hvor der ikke kan opnås indtjening fra forpagtningsafgifter.

3.3 KONKLUSION

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger og tilhørende forpligtelser værdiansættes Grundarealets kontante værdi i forhold til vurderingstemaet i niveauet:

Kr. 0,-

4. Øvrige forhold

OFFENTLIGGØRELSE OG ANSVARSFORHOLD

Nærværende vurdering må ikke uden vores skriftlige tilladelse benyttes af andre end Rekvirenten til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist. Vurderingen må kun anvendes ved inddragelse af samtlige oplysninger angivet i vurderingen. Anvendelse af dele af vurderingen kan give et misvisende billede.

RED er alene ansvarlig over for Rekvirenten og kan således ikke af tredjemand holdes ansvarlig for indholdet af vurderingen. RED kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fejl og mangler som følge af, at Rekvirenten har tilbageholdt eller fremsendt fejlagtige oplysninger til brug for værdiansættelsen.

Nærværende vurdering er foretaget i overensstemmelse med RICS Appraisal and Valuation Standards. En klagevejledning vedr. vurderingen kan indhentes hos Cushman & Wakefield RED.

I henhold til DE's standardbestemmelser er RED omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb RED's ansvar er begrænset til.

INTERESSEKONFLIKTER

RED har efter bedste overbevisning ikke tidligere foretaget værdiansættelse af ejendommen eller medvirket ved en transaktion der omfattede ejendommen.

ERKLÆRING OG UNDERSKRIFT

Vi erklærer, at vi ikke på nogen måde, ved slægtskab eller andet, er i afhængighedsforhold til adkomsthaver eller rekvirent eller i øvrigt at have økonomisk eller anden uvedkommende interesse i vurderingens udfald.

København, den 18. november 2022

Lior Koren
Partner, cand.merc.fir.

Ole Hjorth
Director, cand.silv., MRICS

BILAG A – STANDARDBETINGELSER

KLIENTRELATIONER

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den vurderende uafhængig af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, opdragsgiveren måtte videregive den til.

Den vurderende har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for, at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag, indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument eller ligge frit tilgængeligt på internettet uden den REDs forudgående, skriftlige tilladelse.

INFORMATIONER OM EJENDOMMEN

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den vurderende har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte – herunder;

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom.
- at der på ejendommen ikke er behæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst.
- at den enkelte bygning er opført og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser mv.
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse.
- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc mv.
- at der ikke er udført eller foranlediget udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse.
- at der ikke er udført eller foranlediget udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelse, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet fås kendskab til forhold, som tyder på en mulighed for, at der sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at lokaler nu anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

BESIGTIGELSE

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer - med mindre disse er en integreret del af den ejendom, der vurderes eller at de har generel anvendelighed.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer kan ikke tages som udtryk for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

INDHENTNING AF INFORMATION

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

VURDERING

Vurderingen er, med mindre at andet er anført, baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed
- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation f.eks. ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der - fx til en forsikringssag, skal udarbejdes af et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den vurderende, og hvis der efter aftale med rekvirent engageres sagkyndig bistand dertil, er det den sagkyndige, der har ansvar derfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse.