

Erik Jacobsen

Ejendomsmægler MDE, Valuar

VURDERING

af handelsværdien som udlejningsejendom

AB Birketofte

Tinghøjvej 64 A - H, 66 A - E & 68 A - E
2860 Søborg

Matr. nr. 10 ai Buddinge

Ejd. nr. 185 1989

Udarbejdet, den 5. oktober 2015
af
Ejendomsmægler MDE & Valuar
Erik Jacobsen
Amagerbrogade 174, 2300 S.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Tidspunkt
2. Rekvirent
3. Administrator
4. Revisor
5. Formål
6. Vurderingstema
7. Fremlagte bilag
8. Beliggenhed
9. Beskrivelse
10. Ejendommens indhold
11. Arealer
12. Offentlig ejendomsvurdering
13. Byrder
14. Planforhold/Offentlige forhold
15. Årlig leje
16. Særlig forhold
17. Prisfastsættelse
18. Kontant handelsværdi og forrentningsprocent

VURDERING

af handelsværdien som udlejningsejendom

AB Birketoften

Tinghøjvej 64 A - H, 66 A - E & 68 A - E
2860 Søborg

Matr. nr. 10 ai Buddinge

Ejd. nr. 185 1989

Udarbejdet, den 5. oktober 2015
af
Ejendomsrådgiver MDE & Valuar
Erik Jacobsen
Amagerbrogade 174, 2300 S.

1. Tidspunkt:

Ejendommen er besigtiget udvendigt, den 4. oktober 2015.

2. Rekvirent:

Andelsboligforeningen Birketoften
c/o Erik Friis Nielsen
Tinghøjvej 66 A
2860 Søborg

3. Administrator:

Andelsboligforeningen er selvadministrerende.

4. Revisor:

REVIDATA
Reg. revisorer FRR
Kongelystvej 11
2820 Gentofte

8. Beliggenhed:

Central beliggenhed i Søborg, med tæt adgang til indkøbsmuligheder, offentlige transportmuligheder, motorvejsforbindelse, offentlige institutioner m.v.

9. Beskrivelse:

Bebyggelsen er opført af Lind & Risør med 3 selvstændige beboelsesenheder, heraf 2 enheder med hver 5 boligenheder (rækkehuse) i 2 etager, samt 1 enhed i 2 etager med 8 lejligheder i ét plan, samt 1991. Bebyggelsen er opført i røde sten med tegltag. Rækkehusene har egen have, ligesom stuelejlighederne råder over egen have. 1. sals lejlighederne har egen terrasse.

Matriklen fremstår velholdt med grønne arealer og større parkeringsareal. Ejendommen råder over 165 kv.m. kælderareal, herunder med bl.a. fælleslokale. Ejendommen fremtræder efter vurderingsmandens opfattelse i god stand. Ifølge den udvendige bygningsgennemgangen ved nærværende vurdering, fremtræder der ikke væsentlige forhold, som kræver øjeblikkelig afhjælpning.

10. Ejendommens forhold og indhold:

Antal værelser:	Antal enheder:	Størrelse i kv.m.
2	2	68
2	2	66
2	2	64
2	2	62
4	1	113
4	1	110
4	1	98
4	5	95
4	2	89

11. Arealer:

Arealer:	i kv.m.:
Grundareal	3.100
heraf vej	0
Boligareal	1.494
Bebygget areal	756
Kælderareal	165
Udhuse	50

10 udhuse a 5 kv.m. til 66 A-E & 68 A-E + Terrasseoverdækning: 66 A+C+D, samt 68 A+B+C

12. Offentlig ejendomsvurdering:

Ejd.nr.	159-133281
Pr. 1. oktober 2014	21.500.000,-
heraf grundværdi	3.720.000,-

14. Planforhold/offentlige forhold:**Zonestatus:**

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej:

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

Elforhold:

Offentlig.

Vandforhold:

Offentlig.

Varmeforhold:

Naturgas (egne anlæg)

Energimærke:

Værdi: C, udarbejdet, den 24. oktober 2010

Kommune:

Gladsaxe;

I 2014 boede der i alt 32203 personer i postnummeret 2860 Søborg. Af disse har 26376 dansk baggrund og 4161 er indvandrere. Skatteprocenten i 2015 i Gladsaxe Kommune er 23,9% (landsgennemsnit er på 24,9%). Grundskyldpromillen er på 23,000 promille (landsgennemsnit 26,183 promille).

13. Byrder:

11.04.1929	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
13.04.1931	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
23.04.1932	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
21.07.1938	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
01.05.1950	Byplanvedtægt

Servitutter fortsat:

25.05.1963	Dok. om byggelinier m.v.
02.09.1971	Dok. om adgangsbegrænsning m.v.
03.10.1990	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
30.09.1991	Dok. om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v.

15. Årlig leje:

Såfremt ejendommen var en traditionel udlejningsejendom, skønnes den årlige lejeindtægt at kunne udgøre

kr. 1.610.532,-

herunder fordelt på:

Antal værelser:	Månedlig leje:	Størrelse i kv.m.:
2	6.109,-	68
2	5.929,-	66
2	5.749,-	64
2	5.570,-	62
4	10.151,-	113
4	9.882,-	110
4	8.804,-	98
4	8.534,-	95
4	7.995,-	89

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre:

Art:	Udgift:
Skatter og afgifter	80.097,-
Bygningsforsikring	27.000,-
Renovation	44.562,-
Fælles belysning	16.000,-
Renholdelse incl. snerydning	60.000,-
Administration	40.500,-
Vedligeholdelse	74.700,-
Ialt	342.859,-

(budgettet er baseret på de udgifter og indtægter, der måtte forventes, såfremt der var tale om en udlejningsejendom, og tallene vil derfor på nogle punkter adskille sig fra de, der står i andelsboligforeningens budget/regnskab, herunder forudsættes, vand, varme, varmeregnskab, antenne opkrævet sep. - eventuelle hensættelser til G.I. er indeholdt i lejeindtægten, neg. udv.vedl.saldo)

16. Særlige forhold:

Ejendommen er forsikret, herunder med bygningsbrandforsikring, svamp/insekt-dækning, grunddækning og husejeransvar.

At ejendommen sælges med de til ejendommen naturligt hørende og til driften af ejendommen nødvendige installationer.

At ejendommen er lovlig indrettet og benyttet, at der ikke er uopfyldte myndighedskrav, og at der ikke p.t. er offentlige planer for ejendommen og området, der vil pålægge ejendommen en anlægsudgift eller forøget driftsudgifter.

At ejendommen ikke er forurenet, herunder at der ikke forekommer miljøbelastende deponeringer på ejendommens jord og bygninger, der i henhold til miljølovgivningen kan kræve oprensning, bortkørsel eller deponering af jord m.v., samt at miljømæssige forskrifter til den aktuelle anvendelse er fulgt. Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om forurenet jord.

Der er ikke i forbindelse med vurderingen foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen til konstatering af eventuelle fejl og mangler eller ulovlige forhold, der i vurderingen alene indgår i en eventuel beskrivelse på grundlag af umiddelbart synlige forhold ved besigtigelsen.

En mere præcis beskrivelse og afklaring af ejendommens tekniske tilstand ligger uden for vurderingsmandens kompetence, og kræver assistance fra en byggeteknisk rådgiver.

Forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver er medtaget i nærværende vurdering, i og med, at ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Dog gøres opmærksom på, at andelshaveren i forbindelse med eventuel salg af andelen kan forlange særskilt betaling for forbedringer.

Såfremt ejendommen er en ejendom, som er finansieret med lån, hvortil der ydes rente/ydelsesstøtte, kan indfrielse af sådanne lån udløse krav om tilbagebetaling af støtten. Herom henvises til eventuel saldo i foreningens årsrapport.

17. PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den **1. oktober 2015**, som udlejningsejendom,

at væsentlige forbedringer er medtaget i vurderingen,

at alle mulige lejeindtægter er medregnet, uanset disse oppebæres på vurderingstidspunktet,

at der ikke i de udleverede generalforsamlingsreferater efter besigtigelsen, fremgår forhold, som har betydning for nærværende vurdering, herunder i værdifastsættelsen,

at der som vurderingsprincip er taget udgangspunkt i den maksimalt opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen, og øvrige vurderingsprincipper er ikke anvendt,

at driftsudgifter er anslåede,

at andelsboligforeningen har oplyst oversigt over udførte væsentlige forbedringer,

at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 5. oktober 1990, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 15.359.631,-.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 2., litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom, ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsforening. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsrådgiverforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Lejeindtægten er baseret på den maksimale leje, som kan forventes opkrævet i ejendommen. Boliglejen fastsættes enten ud fra en beregning af omkostningsbestemte leje for ejendommen eller en vurdering af det lejedes værdi, jf. LL §47, markedslejen jfr. BRL §15 & /LL §53, eller eventuelt oplysninger fra huslejenævn, om hvilket lejeniveau, der normalt bliver godkendt for den pågældende ejendomstype.

Det er lovgivers og domstolenes opfattelse, at ejendommen skal vurderes med én ledig lejlighed, idet nærværende vurdering først får praktisk anvendelse, når en lejlighed skal sælges.

Ved nærværende vurdering anses det for at være uden betydning, hvorvidt der er en ledig lejlighed. Forholdet har ikke indflydelse på ejendommens samlede pris, idet omsætning af ejendommen, herunder bebyggelsens størrelse, formentlig vil ske til investor, hvor en ledig lejlighed er irrelevant.

Ejendommen er vurderet inkl. ejendommens forbedringer, dog er forbedringer, som den enkelte andelshaver vil kunne kræve betalt udover andelskronen ikke medtaget.

Efterspørgslen efter udlejningsejendomme skal primært findes blandt ejendoms-selskaber og private investorer. P.t. er omsætningen af denne type ejendomme beskedent.

Uanset ovennævnte baggrund fremlægges der normalt sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen, men der er pr. dags dato kun få ejendomme til salg i nærområdet. Det har ikke været muligt at finde identiske handlet ejendomme i tingbogen. Som det fremgår af nedenstående sammenligningsejendomme er der meget stor variation i såvel kv.m leje og kv. m priser, hvorfor de nævnte ejendommen bør tages med et vist forbehold. Herunder er Buddingevej 73 i øvrigt opført efter 31. december 1991:

Adresse:	Afkast i %	Kv.m leje:	Pris /kv.m:
Stengårdsvej 18 A	2,94	862,-	14.830,-
Buddingevej 73	3,57	1.392,-	31.887,-

Ved fastsættelsen af handelsværdien for en udlejningsejendom vil prisen være udtryk for ejendommens rentabilitet udtrykt som lejeindtægten fratrasket driftsudgifterne, hvorefter restbeløbet forrenter den investerede kapital. Der er i den anførte startafkastprocent ikke taget hensyn til købsomkostninger, bortset fra lovpligtige afgifter.

Efter at have gennemgået de forhold, der kan have betydning for vurderingen, skal jeg herved ansætte den kontante handelsværdi af ejendommen til:

18. Kontant handelsværdi som udlejningsejendom:

kr. 35.750.000,-

skriver kroner tre ti fem millioner syv hundrede og femti tusinde oo/100.

- svarende til kr. 23.929,- pr. kv.m.

Kapitalbehov:

Kontant udbetaling	kr. 35.750.000,-
Handelsomkostninger ansl.	- 216.160,-
Anslået kapitalbehov	kr. 35.966.160,-

Startforrentning af kapitalbehovet udgør: 3,52%.

Nærværende vurderingserklæring er afgivet efter min bedste overbevisning, og jeg kan erklære, at jeg ikke har nogen relation til ejendommen eller dennes ejerforhold udover nærværende vurderingsforretning.

Copyright & fremsendelse:

Vurderingen må ikke offentliggøres på internettet. Vurderingen må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5. stk. 2. Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor, samt potentielle køber af andele i foreningen.

København, den 5. oktober 2015

Valuarvurderinger

Erik Jacobsen
Ejendomsmægler, Valuar MDE