

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 17. oktober 2016
af

Valuar, ejendomsmægler MDE

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. Pristfastsættelse
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 17. oktober 2016
af

Valuar, ejendomsmægler MDE
Erik Jacobsen
Amagerbrogade 174, 2300 S.

1. Tidspunkt:

Ejendommen er besigtiget udvendigt, den 17. oktober 2016.

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

5. Formål:

Andelsboligforeningen anvender værdiansættelsesprincip inden for rammerne af maksimalprissystemet. Foreningen ønsker i den forbindelse at få foretaget en vurdering af ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom, herunder til brug for foreningens ansættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet.

6. Vurderingstema:

At vurdere ejendommens kontante handelsværdi på vurderingstidspunktet som udlejningsejendom i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen vurderes til den kontantpris, den vil kunne sælges til som udlejningsejendom, idet der tages udgangspunkt i, at den ikke har status som andelsboligejendom og ikke har haft det.

Andelsboligforeningen er gjort bekendt med, at loven har følgende ordlyd:
"Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel."

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:
"Markedsværdien (den kontante handelsværdi) defineres som den vurderede pris, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt fornuftigt."

7. Fremlagte bilag:

Vedtægter af 2010
Årsrapport 2015
Budget 2016
Energimærkning af 24. oktober 2010
Generalforsamlingsref. af 28. april 2016
Generalforsamlingsref. af 30. april 2015
Generalforsamlingsref. af 14. maj 2014
Ejendomsskattebillet 2016

Indhentet:

BBR-ejermeddelelse af d.d.
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015
Tingbogsattest af d.d.
Ejendomsdatarapport
Kommuneplan nr. 13 B1 & 17E1/B1
Lokalplan nr. BP 14
Dingeo.dk

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. 1.625.472,-

herunder fordelt på:

Kv.m.:	Mdl. Leje:
68	6.165,-
66	5.984,-
64	5.803,-
62	5.621,-
113	10.245,-
110	9.973,-
98	8.885,-
95	8.613,-
89	8.069,-

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre:

Art:	Udgift:
Skatter og afgifter	80.230,-
Bygningsforsikring	25.000,-
Renovation	48.341,-
Fælles belysning	18.500,-
Renholdelse incl. snerydning	50.000,-
Administration	45.000,-
Vedligeholdelse	89.640,-
Ialt	356.711,-

(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.l. er indeholdt i lejeindtægten)

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 forurenede, 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 forurenede, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om forurenede 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. november 2016**, som udlejningsejendom,

at væsentlige forbedringer er medtaget i vurderingen,

at alle mulige lejeindtægter er medregnet, uanset disse oppebæres på vurderings-tidspunktet,

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

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,

af 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 Ejendomsmæglerforening 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.

Vurderingens formål er udelukkende en fastsættelse af den kontante handelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger. Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen.

Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swapaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse. Fastsættelsen af handelsværdien er baseret på ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsforhold, udlejningsmuligheder, renteniveau, samt ejendommens rentabilitet, som udlejningsejendom. Disse forhold er udsat for konstante påvirkninger og bevægelser.

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. Nedennævnte ejendomme bør tages med et vist forbehold, idet disse ejendomme er "småejendomme" og har væsentlige ældre opførelsesår.

Adresse:	Afkast i %	Kv.m leje:	Pris /kv.m:
Kildebakkegårds Alle 131	3,00	986,-	16.160,-
Valdemars Alle 57	4,27	805,-	15.017,-

Ved fastsættelsen af handelsværdien for en udlejningsejendom vil prisen være udtryk for ejendommens rentabilitet udtrykt som lejeindtægten fratrukket 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. 37.250.000,-

skriver kroner tre ti syv millioner to hundrede og femti tusinde oo/100
(svarene til kr. 24.933,- pr. kv.m)

Kapitalbehov:

Kontant udbetaling	kr. 37.250.000,-
Handelsomkostninger ansl.	kr. 225.160,-
Forudbetalt husleje & depositum	kr. 812.736,-
Anslået kapitalbehov	kr. 36.662.424,-

Startforrentning af kapitalbehovet udgør: 3,46%.

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 17. oktober 2016

Valuarvurderinger.dk

Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE