

Sag 12-7614
Dato 05.11.2018

VURDERINGSRAPPORT - ANDELSBOLIGEJENDOMME

VURDERING AF EJENDOMMEN:

MATR.NR.: 1 DQ Båstrup By, Asminderød

BELIGGENDE: Kirkeleddet 102-178, 3480 Fredensborg



INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING.....	3
RESUME	3
OPLYSNINGER.....	4
EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK.....	6
PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD	8
BOLIGAFGIFT/LEJEINDTÆGTER.....	8
DRIFTSUDGIFTER.....	8
GENEREL BESKRIVELSE	9
BESIGTIGELSE.....	9
FORUDSÆTNINGER FOR VÆRDIANSÆTTELSE	11
SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR VÆRDIANSÆTTELSE	12
VÆRDIANSÆTTELSE	13
DISCOUNTED CASHFLOW	14
SAMMENLIGNINGSEJENDOMME	15
MARKEDSFORHOLD.....	15
HABILITET/UNDERSKRIFT	16

INDLEDNING

Denne vurderingsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med de principper, som er fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening for vurdering af andelsboligejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b.

RESUME

Ejendommens kontante handelsværdi: ca.	kr. 60.700.000,-
Svarende til ca.	kr. pr. m² 18.660,-
Startforrentning for en investor:	ca. 5,11 %
Vurderingsdato	05.11.2018

Formålet med nærværende vurdering er, at vurdere ejendommens kontante handelsværdi ud fra at ejendommen skulle overdrages fra andelsboligforeningen til en investor som en udlejningsejendom.

OPLYSNINGER

REKVIRENT:	Andelsboligforeningen Dannebo 1 v/ administrator Carsten Pedersen Kirkeleddet 102 3480 Fredensborg
BELIGGENHED:	Kirkeleddet 102-178 3480 Fredensborg
EJER:	A/B Dannebo 1 v/administrator Carsten Pedersen jf. tingbogen
MATR. NR.:	1 DQ Båstrup By, Asminderød
TEMA/FORMÅL:	Vurdering og fastsættelse af ejendommens kontante handelsværdi som værende en udlejningsejendom. Dette betyder bl.a., at det i nærværende vurdering for- udsættes, at ejendommen overdrages fra andelsbolig- foreningen til en investor.
DEFINITION AF HANDELSVÆRDI:	Markedsværdi er den vurderede sum, for hvilken en ejendom skal kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel, mellem gensidige uvildige parter efter en rime- lig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

DOKUMENTER:**Vi har modtaget:**

- Årsrapport 2017
- Energimærke af 20.10.2014
- Ejendomsskat 2018
- Budget 2018
- Budgetprognose
- Vedtægter
- Husorden
- Referat af d. 24.04.2018
- Referat af d. 20.11.2017

Vi har rekvireret:

- Tingbogsattest af den 16.10.2018
- Ejendomsvurdering
- BBR-Meddelelse af den 16.10.2018
- Forureningsattest fra Region Hovedstaden

BILAG:

- 1 Markedsværdi DCF-metode
- 2 Forbedringer
- 3 Driftsudgifter

EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

BELIGGENHED:

Adresse: Kirkeleddet 102-178
3480 Fredensborg
Matr.nr.: 1 DQ Båstrup By, Asminderød

AREALER JF. TINGBOG

Grundareal: 17.772 m² - Heraf vej 104 m²

Bygning 1: (Kirkeleddet 102-110)

Boligareal: 387 m²
Samlet bygningsareal: 387 m²

Bygning 2: (Kirkeleddet 112-118)

Boligareal: 318 m²
Samlet bygningsareal: 318 m²

Bygning 3: (Kirkeleddet 120-126)

Boligareal: 329 m²
Samlet bygningsareal: 329 m²

Bygning 4: (Kirkeleddet 128-132)

Boligareal: 234 m²
Samlet bygningsareal: 234 m²

Bygning 5: (Kirkeleddet 134-142)

Boligareal: 418 m²
Samlet bygningsareal: 418 m²

Bygning 6: (Kirkeleddet 144-148)

Boligareal: 249 m²
Samlet bygningsareal: 249 m²

Bygning 7: (Kirkeleddet 150-154)

Boligareal: 234 m²
Samlet bygningsareal: 234 m²

Bygning 8: (Kirkeleddet 156-160)

Boligareal: 261 m²
Samlet bygningsareal: 261 m²

Bygning 9: (Kirkeleddet 162-166)

Boligareal: 261 m²

Samlet bygningsareal: 261 m²

Bygning 10: (Kirkeleddet 168-172)

Boligareal: 281 m²

Samlet bygningsareal: 281 m²

Bygning 11 (Kirkeleddet 174-178)

Boligareal: 281 m²

Samlet bygningsareal: 281 m²

Bygning 12-21 (Sekundærer bygninger)

Sekundærer bygninger: 208 m²

Samlet bygningsareal: 208 m²

Samlet boligareal: 3.253 m²

Samlet sekundær areal: 208 m²

Ovennævnte arealer baserer sig på oplysninger fra BBR-meddelelse. Der er ikke foretaget fysisk opmåling af ejendommen, hvorfor arealerne forudsættes at være korrekte.

OFFENTLIG VURDERING:

År 2017:

Ejendomsværdi: 39.500.000 kr.

Heraf grundværdi: 18.791.000 kr.

Ifølge rekvirenten er ejendommen ikke under omvurdering.

SERVITUTTER:

Der er på ejendommen tinglyst i alt 4 servitutter:

Servitut nr. 1 – Lyst d. 13.04.1968 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut nr. 2 – Lyst d. 16.03.1973 Byplansvedtægt nr. 35

Servitut nr. 3 – Lyst d. 11.11.1980 Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv.

Servitut nr. 4 – Lyst d. 08.01.1982 Dok. om friareal

Såfremt én eller flere af ovenstående byrder måtte være særligt belastende for ejendommen, er der ikke taget hensyn hertil i nærværende vurdering, idet place2live Erhverv ikke har været i besiddelse af de tinglyste servitutter.

PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Zonestatus:	Byzone
Lokalplan/kommuneplan:	Lokalplan nr. B35 & Kommuneplan, rammedel nr. FB 23/24
Vand:	Alment forsyningsanlæg (Tidligere offentligt)
Kloakforhold:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varme:	Fjernvarme

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge Region Hovedstaden registreret som ikke forurennet.

Da ejendommen er beliggende i byzone, betyder det at ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

BOLIGAFGIFT/LEJEINDTÆGTER budget 2018

Boligafgift	kr.	1.410.156
Vaskeri	kr.	0
Indtægter i alt, anslået	kr.	1.410.156

DRIFTSUDGIFTER, budget 2018

Skatter og afgifter i alt	kr.	618.897,-
Forsikringer og abonnement i alt	kr.	55.500,-
Renholdelse m.v. i alt, anslået	kr.	170.000,-
Administration (2 %)	kr.	84.578,-
Udvendig vedligeholdelse §18	kr.	247.228,-
Driftsudgifter i alt, anslået	kr.	696.785,-

Beløb til administration samt udvendig vedligeholdelse er ikke faktiske udgifter, men anslået som medgået til disse formål ved ejendommens drift som udlejningsejendom. Der er ikke afsat beløb til indvendig vedligeholdelse, idet disse skal holdes ude af vurderingen i henhold til vejledning fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Årsagen hertil er, at indtægter og udgifter ophæver hinanden over tid. I driftsudgifterne indgår ikke beløb til boligernes forbrug af energi, herunder el, vand/vandafledning og varme, der tillige med udgift til antennemodtagelse forudsættes afholdt af brugeren udover lejen.

GENEREL BESKRIVELSE

Ejendommen er indrettet som rækkehuse, alle med egen lille have og nogle har to. Til ejendommen er der store grønne fællesarealer som også må benyttes. Endvidere er der overdækning til cykler, legeplads, samt alle har et skur. Der er i den seneste årrække blevet skiftet vinduer, døre samt facaden er blevet renoveret og isoleret.

BESIGTIGELSE

Da denne vurdering er en revurdering er der ikke foretaget besigtigelse af ejendommen. Undertegnede har foretaget besigtigelse af ejendommen tirsdag den 7. februar 2017 kl. 10.00.

Ejendommen blev fremvist af formand for A/B Dannebo 1, Torsten Christensen, som ligeledes besvarede diverse spørgsmål vedr. denne. I den forbindelse bekræftede bestyrelsesmedlemmet, at de besigtigede lejligheder var repræsentative i forhold til stand og størrelse mv., som vurderingsgrundlag af ejendommens øvrige lejligheders stand, størrelse mv.

De 6 besigtigede rækkehuse havde alle eget køkken og badeværelse. De varierer i størrelse, der er i alt 5 forskellige typer i foreningen.

Det er forskelligt om beboerne selv hver især har istandsat med køkkener, badeværelser gulve mm.

Nr. 126 – 70 m²: Entré, køkken, stue, oprindeligt badeværelse, soveværelse, værelse. Nyere gulv. Forhave og have.



Nr. 110 – 102 m²: Entré, nyere køkken, stue, istandsat badeværelse, soveværelse, værelse. Forhave og have.



Nr. 166 – 102 m²: Entré, køkken, stue, istandsat badeværelse, soveværelse, værelse. Have.



Nr. 178 – 111 m²: Entré, køkken, stue, oprindeligt badeværelse, soveværelse, værelse. Forhave. Oprindeligt er denne bolig indrettet med 2 værelser mere, som i dag benyttes som henholdsvis forlængelse af stue og spiseplads.



Nr. 106 – 53 m². Entré, stue, køkken, badeværelse – alt i oprindelig stand. Have.



Nr. 148 – 91 m²: Entré, nyere køkken, stue, oprindeligt badeværelse, soveværelse, 3 værelser. I den ene værelse er der etableret dør til have.



Nyere overdækning til cykler samt ny legeplads

FORUDSÆTNINGER FOR VÆRDIANSÆTTELSE:

Nedenstående er forudsætninger for nærværende vurdering.

- I henhold til bestemmelserne for vurdering af en andelsboligforeningsejendom, skal denne vurderes med en ledig lejlighed til køber.

Det vurderes i nærværende vurderingsforretning, at en ledig lejlighed ikke vil have indflydelse på prisen. Der er derfor i vurderingsforretningen ikke fastsat en ledig lejlighed. .

- I det vurderings formål alene er at fastsætte den kontante handelsværdi i henhold til § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber indgår salgsoptilling og provenuberegning ikke som bilag til nærværende vurdering.

- Ejendommens indestående panthæftelser fremgår ikke af vurderingen, idet disse er uden for nogen form for indflydelse på en kontant værdifastsættelse. Ved opgørelse af foreningens formue skal eventuelle indestående prioritetsgæld opgøres til kursværdi.
- Det er en forudsætning for denne vurdering at en tilstandsrapport ikke vil give anledning til særlige bemærkninger,
- Det er en forudsætning for denne vurdering at bebyggelsen er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- Det er en forudsætning for denne vurdering at ejendommen kan forsikres til sædvanlig præmie, herunder mod angreb af svamp og insekter samt med rørskadeforsikring,
- Det er en forudsætning for denne vurdering at der ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,
- Nærværende vurdering forudsætter at andelshaverene fortsætter som lejere i ejendommen efter salget, hvorfor ejendommen vurderes som værende fuldt udlejet.

Det forudsættes af lejerne betaler 3 måneders depositum samt 3 måneders forudbetalt leje.

Endvidere sørger lejer selv for den indvendige vedligeholdelse og betaler udover lejen selv forbrug af el, vand og varme.

- Der er i nærværende vurdering ikke medtaget andelshavernes individuelle forbedringer.

SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR VÆRDIANSÆTTELSE:

- Ejendommens værdi er fastsat pr. d. 05.11.2018.
- Der er ikke regnet med andre indtægter end lejeindtægter, idet det er valuarens opfattelse, at ejendommen, som udlejningsejendom, ikke ville kunne oppebære andre indtægter.
- Der er i denne beregning ikke medtaget udnyttelse af loftrummet, da dette ikke vurderes muligt.
- Ejendomsoplysningsskemaet, der ikke foreligger på vurderingsdagen, forudsættes ikke at give anledning til bemærkninger, herunder vedrørende miljøforhold og evt. forurenede jordareal m.v.
- Det vurderes ikke at der er andre udviklingsmuligheder på nærværende ejendom.

- Der er ikke konstateret hjemfaldspligt på nærværende ejendom.
- Det har ved nærværende vurdering kun været muligt at få oplysninger om forbedringer jf. bilag 2, der er derfor ikke medtaget andre forbedringsbeløb i denne vurdering.
- Der er i denne vurderingsrapport medregnet udgift til gartner på kr. 100.000 i stedet for kr. 300.000 jf. budget 2018, da foreningen har oplyst at dette er en fejl.

VÆRDIANSÆTTELSE:

På grundlag af de foreliggende oplysninger, de nævnte forudsætninger, den foretagne besigtigelse, diverse beregninger og ud fra mit indgående kendskab til prisniveauet i området, vil jeg efter mit bedste skøn ansætte den samlede ejendoms kontante handelsværdi til ca. **kr. 60.700.000,-**

KOMMENTARER TIL VÆRDIANSÆTTELSEN:

Ejendommen er i lejeretlig forstand omfattet af reglerne det lejedes værdi. Dette skyldes at Fredensborg ikke er en reguleret kommune, og boligreguleringsloven derfor ikke finder anvendelse her.

Lejen fastsættes derfor som markedsleje.

Markedsleje er den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale på vurderingstidspunktet for det pågældende lejeforhold – under hensyntagen til aktuelle vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Markedslejen som ville være gældende såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom, er forsøgt konstrueret, den årlige lejeindtægt for boliglejemålene er vurderet til ca. **kr. 1.300 pr. m²**, ekskl. afsættelser til indvendig vedligeholdelse.

Den kontante handelspris på ejendommen svarer til ca. **kr. 18.660 pr. m²**

Ejendommen er vurderet ud fra en mulig årlig lejeindtægt på **kr. 4.228.900,-**, hvilket efter vores bedste skøn ville være den maksimale lejeindtægt der lovligt ville kunne opnås hvis ejendommen var en udlejningsejendom.

Den anvendte leje vurderes at være på niveau med en realistisk opnåelig leje i området i en ejendom med følgende lejevilkår:

- Lejerne har den indvendige vedligeholdelse jf. lejelovens § 20 og 22, stk. 2.
- Udover lejen betales til lejlighedens udgifter til varme, vandforbrug og vandafledning samt el og bidrag til fællesantenne.

Ovennævnte værdiansættelse vil svare til en startforrentning for en investor på ca. **5,11 %**
(Se bilag 1)

Den vurderede pris er den pris jeg med kendskab til markedet vil vurdere, at ejendommen kan sælges til indenfor en normal periode og til uvildig tredjemand. Der er i den forbindelse ikke tale om en særlig forsigtig prissætning ligesom der heller ikke er tale om en optimistisk prissætning.

Der gøres særligt opmærksom på at ejendommens drift er steget væsentligt siden sidste vurdering, hvilket har en indflydelse på ejendommen værdiansættelse.

Der er tale om driftsudgifter til ejendomsskat.

Jf. budget har der også været en forhøjelse af udgiften til gartner, men denne forhøjelse er ikke medtaget jf. oplysning fra foreningen, da foreningen ikke har afholdt udgiften alligevel.

DISCOUNTED CASH FLOW

Ved nærværende værdiansættelse er der benyttet et afkast på 5,11 %, som vurderes som normalt for denne type ejendom, ud fra en betragtning af ejendommens beliggenhed, stand og muligheder.

Der er anslået en inflation på 2 % pr. år ved beregningen.

Der er ikke medtaget anden lejeindtægt.

Driftsudgifter består af ejendomsskat og renovation, forsikring samt renholdelse.

Beløb til administration samt udvendig vedligeholdelse er ikke faktiske udgifter, men anslået som medgået til disse formål ved ejendommens drift som udlejningsejendom.

Der er ikke medtaget nogen ekstra udgifter, da der ikke forventes at være nogen akut og ekstraordinær vedligeholdelse.

For værdiansættelsens følsomhed i forhold til afkastet henvises til bilag 1.

SAMMENLIGNINGSEJENDOMME

Referencer til lejeværdi:

Hasselvej, 3480 Fredensborg
Villa 148 m² udbudt til leje kr./m² 1.216

Wiedeveltsvej, 3480 Fredensborg
Villalejlighed 89 m² udbudt til leje kr./m² 1.483

Jernbanegade, 3480 Fredensborg
Lejlighed 89 m² udbudt til leje kr./m² 1.139

Referencer til investering:

Kongevejen 98B, 3480 Fredensborg
Boligudlejningsejendom - handlet august 2018 til kr. 4.000.000 svarende til afkast 5,3%

Jernbanegade 10, 3480 Fredensborg
Boligudlejningsejendom – handlet december 2016 til kr. 6.800.000 svarende til afkast 6,4%

Chrst. Boecksvej 1, 3480 Fredensborg
Boligudlejningsejendom dog med 1 erhvervsenhed – Udbudt til salg for kr. 22.700.000 svarende til afkast 5,07%

MARKEDSFORHOLD

Generelt er der stor efterspørgsel efter lejeboliger i Nordsjælland. Dette gælder ligeledes Fredensborg hvor mængden af lejebolig er begrænset. Der vil derfor sjældent forekomme tomgang i lejeboliger. Dette medvirker til, at både små og store boligudlejningsejendomme er attraktive til investering.

HABILITET / UNDERSKRIFT

Habilitet:

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

Copyright:

Nærværende rapport må kun bruges til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har i henhold til § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt at renoveringsarbejder i henhold til projektoversigten er udført og færdigmeldt. Vurderingsforretningen må ikke uden, skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Tilsendt:

Vurderingen, er udfærdiget i 2 eksemplar. Det er sendt til administrator Carsten Pedersen, Kirkeleddet 102, 3480 Fredensborg og det sidste eksemplar beror hos vurderingsmanden.

Underskrift:

København, den 5. november 2018



Simone Holm
Ejendomsmægler & Diplom Valuar, MDE



Københavnsvej 2-4 3400 Hillerød
Vestergade 1 3200 Helsingør

Direkte: 5092 6167

Mail: sh@place2live.dk