

Erik Jacobsen

Ejendomsmægler MDE, Valuar

VURDERING

af handelsværdien som udlejningsejendom

AB Vesterhegnet I

4600 Køge

Matr. nr. 12 cb Åshøje By, Herfølge

CVR-nr. 29462259

Udarbejdet, den 2. december 2016
af

Valuar, ejendomsmægler MDE

Erik Jacobsen

Amagerbrogade 174, 2300 S.

Amagerbrogade 174
2300 København S.

Tlf. 32555900
CV-nr. 72122119
info@jacobsen-bolig.dk
www.valuarvurderinger.dk

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 Vesterhegnet I

4600 Køge

Matr. nr. 12 cb Åshøje By, Herfølge

CVR-nr. 29462259

Udarbejdet, den 2. december 2016

af

Valuar, ejendomsmægler MDE

Erik Jacobsen

Amagerbrogade 174, 2300 S.

1. Tidspunkt:

Ejendommen er udvendigt besigtiget, den 1. december 2016.

2. REKVIRENT:

Andelsboligforeningen Vesterhegnet I
v/fm. Jørgen Osvald Røgilde
Vesterhegnet 44
4600 Køge

3. ADMINISTRATOR:

Ejendommen er selvadministrerende.

4. REVISOR:

R.K. Revision
H.P. Hansensvej 19
4500 Nykøbing Sjælland

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.

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 valgt. 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."

FREMLAGTE BILAG:

Driftsbudget 2016
Årsrapport 2015
Generalforsamlingsreferat af 26. april 2016
Generalforsamlingsreferat af 30. marts 2015
Generalforsamlingsreferat af 16. april 2013
Vedtægter
Ejendomsskattebillet 2016

Indhentet:

Ejendomsvurdering 1. oktober 2015
Tingbogsattest af d.d.
BBR-ejermeddelelse af d.d.
Ejendomsdatarapport
Jordforureningsattest
Energimærker
Lokalplan 4-09, 4-09.2 & 4-09.2.1.
Kommuneplan 4B11, K4B19, samt tillæg nr. 1.
Dingeo.dk

BELIGGENHED:

Vestre Fælledvej 3-9, samt Vestrehegnet 1-5 & 28-50, 4600 Køge

BESKRIVELSE:

Fritliggende rækkehusbebyggelse fra 1994. Opført i 1 plan i røde sten med røde cementtagsten. Bebyggelsen er en del af et større byggeri med varierende rækkehuse og fritliggende parcelhuse. Omgivelserne er indbydende og velholdte med grønne friarealer. Bebyggelsen fremtræder efter vurderingsmandens opfattelse i god stand, og i god håndværksmæssig kvalitet. Der foretages løbende vedligeholdelsesarbejder.

Ved den indvendige besigtigelse blev fremvist boligenheder som er repræsentative for bebyggelsen. Til alle boligenheder er der have, typisk anlagt af beboeren med flisebelagt terrasse. Alle boligenheder har egen parkeringsplads og udhus. En del af boligenhederne har opført carport. Bebyggelsen er særdeles børnevenlig uden gennemkørende trafik. Der forefindes fælleshus. Der er leveret og monteret træ/aluelementer, Ideal Frame, herunder 2-lags lavenergivinduer.

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

EJENDOMMENS INDHOLD:

19 beboelsesenheder - 19 udhuse á 4 kv.m - Andel af fælleshus 19/40

Beliggenhed:	Nr.:	Kv.m:
Vesterhegnet	1	76
samme	3	76
samme	5	76
samme	28	108
samme	30	64
samme	32	108
samme	34	108
samme	36	64
samme	38	108
samme	40	96
samme	42	96
samme	44	96
samme	46	96
samme	48	96
samme	50	96
Vestre Fælledvej	3	76
samme	5	108
samme	7	64
samme	9	108

AREALER:

Grundareal	8.707 kv.m.
heraf vej	2.058 kv.m.
Boligareal	1.720 kv.m.

EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnr.	259-127297
pr. 1. oktober 2015	23.100.000,-
heraf grundværdi	7.642.800,-

BYRDER:

20.08.1986	Lokalplan nr. 4-09
01.10.1987	Lokalplan nr. 4-09.2
20.05.1988	Dok. om hegn, hegnsmur m.v. samt gas m.m.
04.12.1992	Lokalplan nr. 4-09.2.1
04.03.1994	Dok. om grundejerforening m.v.

PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Zonestatus:

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej:

Ejendommen er beliggende til privat vej.

Elforhold:

Offentlig.

Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH 18 - 24 (hårdt vand - kalkholdigt)

Varmeforhold:

Gasfyr i alle enheder

Energimærke:

Bygning 5, udarbejdet 24. november 2008, mrk. E.
Bygning 4, udarbejdet 3. december 2015, mrk. D.

planforhold/offentlige forhold fortsat:

Jordforurening:

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen.

Radonklassificering:

Radonklasse 2 (risiko middelhøj)

Andre forhold:

Ejendommen er beliggende 12,00 meter over havets overflade.

Kommune:

Køge

Skatteprocenten i 2016 i Køge kommune er 24,9% (Landsgennemsnit er 24,91%). Grundskyldspromillen er på 21,038‰ (landsgennemsnit 26,129‰).

ÅRLIG LEJE:

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

kr. 1.840.400,-

Kv.m.:	Mdl.leje:
64	5.707,-
76	6.777,-
96	8.560,-
108	9.630,-

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.

Art:	Udgift:
Skatter og afgifter	114.596,-
Forsikringer	37.000,-
Renovation	40.000,-
Renholdelse & snerydning	16.000,-
Administration	50.000,-
Vedligeholdelse, gasfyr	103.200,-
Ialt	360.796,-

(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)

16. SÆRLIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt forsikret i Alka forsikring, herunder med bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampforsikring, røskadeforsikring m.v.

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.

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.

PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

af ejendommen vurderes kontant, den **31. december 2016**, som udlejningsejendom,

af væsentlige forbedringer er oplyst og medtaget i vurderingen,

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

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

af driftsudgifter er anslåede,

af bebyggelsen er opført efter 1992,

af der som vurderingsprincip er taget udgangspunkt i den maksimalt opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen. Andre vurderingsprincipper indgår ikke i vurderingen,

af andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 7. marts 1994, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 16.426.992,-.

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 meget beskeden.

Uanset ovennævnte baggrund fremlægges der normalt sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen. Sammenlignings-ejendomme beliggende i området; P.t. er der ingen ejendomme til salg.

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:

Kontant handelsværdi som udlejningsejendom:

kr. 38.500.000,-

skriver kroner tre ti otte millioner fem hundrede tusinde 00/100

(svarende til kr. 22.384,- pr. kv.m (excl. andel af fælleshus))

Kapitalbehov:

Kontant udbetaling	kr. 38.500.000,-
Handelsomkostninger ansl.	- 232.660,-
Forudbetalt husleje & depositum	- 920.200,-
Anslået kapitalbehov	kr. 37.812.460,-

Startforrentning af kapitalbehøvet udgør: 4%.

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 2. december 2016

Valuarvurderinger.dk

v/Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

Denne erklæring er udarbejdet i henhold til de regler, der gælder for vurderingsmandens virksomhed.