

Erik Jacobsen

Statsaut. ejd.mgl. MDE, Valuar

VURDERING

af handelsværdien som udlejningsejendom



AB Lykkebækparken afd. 1 4600 Køge

Amagerbrogade 174
2300 København S.
Tlf. 32555900
eller mobil 20947502
CVR: 722122119
info@jacobsen-bolig.dk
www.jacobsen-bolig.dk

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 Lykkebækparken Afd. I

4600 Køge

Matr. nr. 11 r & 11 æ Ølby by, Højelse

Revurdering udarbejdet, den 25. november 2014

af

Statsaut. ejendomsmægler MDE & Valuar

Erik Jacobsen

Amagerbrogade 174, 2300 S.

1. Tidspunkt:

Bebyggelsen bliver løbende besigtiget.

2. Rekvirent:

Andelsboligforeningen Lykkebækparken I
v/fm. Joan Thorsøe
Lykkebækparken 99
4600 Køge

3. Administrator:

Ejendommen er selvadministrerende.

4. Revisor:

HR Revision - Køge
Fanøvej 7
4600 Køge

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 statsautoriseret 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:

Årsrapport 2013

Budget 2014

Forsikringspolice med Gensidige Forsikring

Generalforsamlingsref. af 25. februar 2014

m/beretning & beretning G/F Lykkebækparken

Generalforsamlingsref. af 19. februar 2013

Energimærke af 20. februar 2014

Boligfordelingsplan

Vedtægter

Ejendomsskattebillet 2014

Indhentet:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Kommunalt oplysningskema

Skema vedrørende oplysning om evt. forurening

Lokalplan 2-15 Lykkebækparken

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013

Kommuneplan 2B03, 2R10, 2B04, K2B09, K2F08, K2B10, 2B03, 2R10, 2B04

8. Beliggenhed:

Lykkebækparken 67 - 111
4600 Køge

9. Beskrivelse:

Fritliggende rækkehusbebyggelse fra 1986 med 37 boligandele i henholdsvis 1 og 1½ plan. Opført i røde mursten med cementtagsten.

Andelsboligforeningen er en del af et større, nyere beboelseskvarter med tæt lav bebyggelse, herunder med varierende boligtyper. Alle boliger har udhus, som er placeret i umiddelbar nærhed af boligen.

Bebyggelsen er opført således at alle boliger, med undtagelse af nr. 79, har brugsret til have, hvor størrelsen dog kan variere afhængig af placering og orientering. Haverne er anlagt af andelshaverne. 1. sals lejlighederne har regulære altaner.

Bebyggelsen har brugsret til fælleshus og parkeringsareal. Omgivelserne er indbydende og velholdte. Bebyggelsen fremtræder efter vurderingsmandens opfattelse i god stand, og i rimelig håndværksmæssig kvalitet. Ved den oprindelige besigtigelse blev fremvist et repræsentativt antal boliger. Bebyggelsen besigtiges løbende.

Boligerne fremstår med funktionelle indretninger. Bebyggelsen er børnevenlig uden gennemkørende trafik. Der er god adgang til offentlige transportmidler og indkøbsmuligheder. Bebyggelsen har inden for de senere år fået nye vinduer og hoveddøre.

10. Ejendommens indhold:

37 beboelsesenheder + fælleshus + 37 stk. udhuse á hver 5,5 kv.m. + 4 udestuer á hver ca. 9 kv.m.

Adresse:	Størrelse i kv.m.	Antal værelser:	Antal boliger:
Lykkebækparken	60	2	2
samme	63	2	6
samme	66	2	2
samme	67	2	1
samme	84	3	5
samme	85	3	13
samme	106	4	7
samme	107	4	1
Fælleshus	95		

11. Arealer:

Art:	Areal i kv.m.
Grundareal (11 r)	7.662
heraf vej	0
Grundareal (11 æ)	750
heraf vej	0
Boligareal	3.058

12. Offentlig ejendomsvurdering:

Ejendomsnr.	259-116864
pr. 1. oktober 2013	34.000.000,-
heraf grundværdi	12.376.200,-

14. Planforhold/Offentlige forhold:

Zonestatus:

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej:

Ejendommen er beliggende til privat vej.

Elforhold:

Offentlig.

Vandforhold:

Offentlig.

Varmeforsyning:

Eget gasfyr

Kommune:

Køge

Energimærke:

Udarbejdet 20. februar 2014, mrk. C.

13. Byrder:

06.05.1970	Dok. om forbud mod erhvervsmæssig udnyttelse af kalk- eller sandstensforekomster m.v.
10.12.1984	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
25.04.1985	Lokalplan nr. 2-15 (tillægstekst til ovenstående)
10.02.2003	Dekl. ang. forbud mod salg og pantsætning uden samtykke af Nordea.

15. Årlig leje:

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

kr. 3.075.246,-

herunder med nedenstående lejefordeling:

Art:	Størrelse/kv.m.:	Leje pr. måned:
Bolig	60	4.935,-
Bolig	63	5.182,-
Bolig	66	5.429,-
Bolig	67	5.510,-
Bolig	84	6.909,-
Bolig	85	6.991,-
Bolig	106	8.719,-
Bolig	107	8.801,-
Fælleshus	95	4.750,-

Driftsudgifterne for køber af ejendommen skønnes at ville udgøre ca.

Art:	Udgift:
Skatter og afgifter	209.842,-
Renovation	58.000,-
Fælles el	19.500,-
Bygningsforsikringer	70.000,-
Grundejerforening	90.000,-
Administration	90.000,-
Vedligeholdelse	189.180,-
Ialt	726.522,-

(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., ifølge individuelle målere - eventuelle hensættelser til G.I. er indeholdt i lejeindtægten)

16. Særlig forhold:

De på ejendommen tinglyste byrder giver ikke anledning til bemærkninger.

Ejendommen er fuldt forsikret i Gjensidige forsikring, police nr. 6597519, herunder bygningsbrand, elskade/kortslutning, husejer eksl. storm, stormskade, anden pludselig skade, svampeskade, insektskade, stiklednings- og rørskade, og lysstander, samt Dansk Glasforsikring, police nr. 40021774.

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 indrielse af sådanne lån udløse krav om tilbagebetaling af støtten.

17. Pristilværdiansættelse

- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den **31. december 2014**, som udlejningsejendom,

at væsentlige forbedringer er medtaget i vurderingen,

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

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

at driftsudgifter er anslåede,

at der ikke i de udleverede generalforsamlingsreferater fremgår forhold, samt ved den fysiske gennemgang, som har betydning for nærværende vurdering, herunder i værdiansættelsen,

at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 23. juni 1987, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 27.600.000,-.

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. L §47, markedslejen jfr. BRØL §15 & /L §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 beskedet. Uanset ovennævnte baggrund fremlægges der normalt sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen. Det har dog ikke været muligt at finde ejendomme til sammenligning, idet der p.t. ikke findes identiske ejendomme til salg i området.

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 lovpålagte 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. 55.500.000,-

skriver kroner fem ti fem millioner femhundrede tusinde oo/100.

svarende til kr. 17.602,- pr. kv.m (incl. fælleshus).

Kapitalbehov:

Kontant udbetaling	kr. 55.500.000,-
Handelsomkostninger ansl.	- 334.660,-
Anslået kapitalbehov	kr. 55.834.660,-

Startforrentning af kapitalbehovet udgør: 4,21%.

Erik Jacobsen

Statsaut. ejd.mgl. MDE, Valuar

Side 8.

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 25. november 2014

Valuarvurderinger

v/Erik Jacobsen
Ejendomsmægler, Valuar MDE
Amagerbrogade 174
2300 København S.
Tlf. 32.555900

