

VALUARVURDERING

12FV FARUM BY, FARUM

AKACIEPARK I



Foretaget af:

Boligkompagniet

Djalma Lunds Gaard 3, 1.

4000 Roskilde

+45 50 40 50 50

info@boligkompagniet.dk

www.boligkompagniet.dk

CVR: 32883605



BOLIGKOMPAGNIET

EJENDOMSMÆGLER OG VALUAR

Ejendommen er beliggende Akaciepark 15-39 og 88, 3520 Farum

Ejendommens kontantpris ansættes til kr. 62.300.000

Ejendommen er vurderet efter den nye vurderingsnorm opløftet til bekendtgørelse gældende fra 01-10-2018, med udgangspunkt i DCF metoden og underbygget af kvadratmeterpriser og DCF parametre, som tilsvarende ejendomme er handlet til. Den konkrete handelsværdi kan bruges til beregning af andelskronen jf. ABL. § 5, stk. 2, litra b.

Af forsigtighedsgrunde er vurderingen sat til Dansk Ejendomsmæglerforenings (DE's) - vejlednings længste typiske DCF periode, nemlig 10 år. DCF beregningen tager udgangspunkt i ejendommens udviklingspotentiale og muligheden for at optimere lejeindtægten.

Tobias Edlev Nielsen
Ejendomsmægler/valuar/MDE

OPLYSNINGER

Rekvirent:	Andelsboligforeningen Akaciepark I v/ Bestyrrelsen
Ejendommens beliggenhed:	Akaciepark 15-39 og 88, 3520 Farum
Ejer:	Andelsboligforening Akaciepark I CVR nr. 15472995 iflg. tingbogen
Matr.nr.	12 fv Farum By, Farum
Tema:	Fastsættelse af ejendommens kontantværdi efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.
Formål:	Vurdering til brug for andelsboligforeningens fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskaber
Dokumenter:	Vi har modtaget: <ul style="list-style-type: none">• Årsrapport for år 2018• Referat af Ordinær generalforsamling af d. 21.03.2018 <p style="text-align: center;">OBS! Modtagne bilag er i valuarens besiddelse.</p> Vi har rekvireret: <ul style="list-style-type: none">• BBR-meddelelse af d. 26.02.2020• Tingbogsattest af 26.02.2020• Ejendomsvurdering af d. 26.02.2020

EJENDOMMENS DATA

KOMMUNE:	Furesø Kommune	
OPFØRT / OMBYGGET:		
Opførelses år	1991	
AREALER:		
Grundareal	7.707 m ²	Heraf vej: 861 m ²
Bebygget areal	1.562 m ²	
Erhvervsareal	154 m ²	
Boligareal	2.229 m ²	
Etageareal i alt	2.499 m ²	
Sekundære arealer	116 m ² udhuse	
EJENDOMMENS INDRETNING		Heraf udlejet
Boliger	25 stk.	0 stk.
Erhvervslejemål	1 stk.	0 stk.
OFFENTLIG VURDERING:	År 2018	kr. 32.000.000
	Ejendomsværdi heraf grundværdi kr.	kr. 12.275.000
	Ejendommen er ikke under omvurdering Ifølge rekvirenten.	
FORSIKRINGSFORHOLD:	Forsikringsselskabet Concordia. Dækningsomfang jævnfør police, herunder brand og anden bygningsbeskadigelse. Policen indeholder ikke klausuler om begrænsninger i dækningen.	
SERVITUTTER:	Der er på ejendommen tinglyst 5 servitutter. Indholdet af servitutterne giver ikke anledning til bemærkninger.	

OFFENTLIGE FORHOLD:

ZONESTATUS:	Byzone
VEJ:	Offentlig
VAND:	Alment vandforsyningsanlæg
KLOAKFORHOLD:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
BRANDMÆSIGE FORHOLD:	Ejendommen er brandsikret i henhold til gældende lovkrav, og der er ingen uopfyldte påkrav

TEKNISKE FORHOLD

EL, VAND OG VARME:

El:	Standard installation. Målere på alle enheder
Vand:	Standard installation. Målere på alle enheder
Varme:	Fjernvarme. Målere på alle enheder

BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen består af i alt 25 boliger og 1 erhvervsenheder.

Boligerne varierer i størrelserne 83 m² - 98 m² samt et fælleshus på 154 m²

Bygningen er opført i gule sten med tagdækning af gule tegl. Alle boliger har brugsret til have.

Det oplyses at det er vedtaget i foreningen at skråvinduerne skal skiftes i 2020.

Indretning og hvidevarer

Alle andelsrækkehusene har badeværelse og toilet samt køkken i god kvalitet.



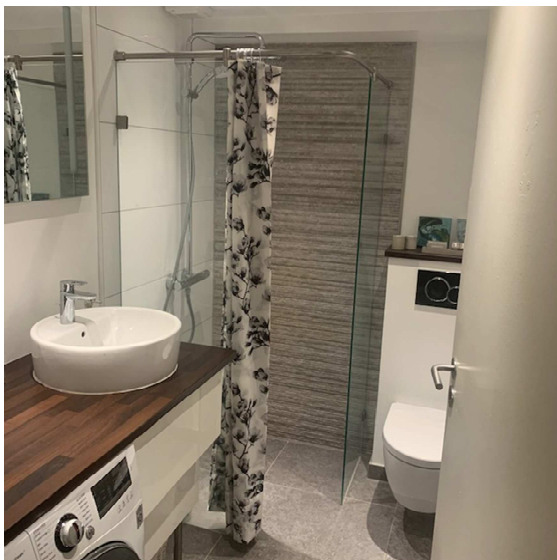
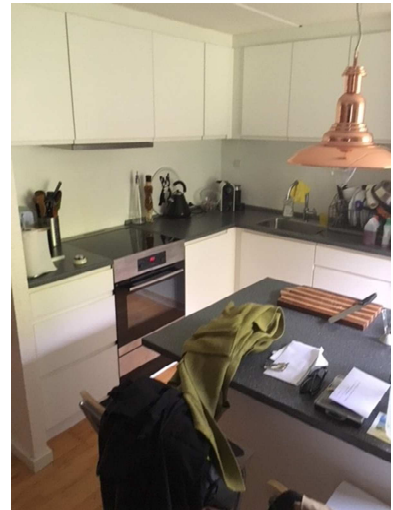
BESIGTIGELSE

Undertegnede har foretaget en indvendig besigtigelse af ejendommen den 15.01.2020.

Tilstede på vurderingen var Lone Stagis og Nicole Hummel.

I forbindelse med den indvendige besigtigelse i 2018 blev følgende lejligheder besigtiget indvendigt:

- Akaciepark 15 – pænt og velholdt rækkehus, renoveret i 2017, med nyere køkken og bad, pæne trægulve, hyggelig have samt terrasse.
- Akaciepark 31 – Rækkehuset fremstår velholdt, pænt køkken og bad samt hyggelig have med terrasse.





VÆRDIANSÆTTELSE

På grundlag af de foreliggende oplysninger, de nævnte forudsætninger, den foretagne besigtigelse, diverse beregninger og ud fra mit indgående kendskab til prisniveauet på egnen, vil jeg efter mit bedste skøn ansætte den samlede ejendom til

Kontant handelsværdi til kr. 62.300.000

(Skriver kr. seks ti to millioner tre hundrede tusinde)

Hvilket svarer til:

kr. 26.144 pr. m².

Indtægtsgrundlag			
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	2.136 m ²	696 kr./m ²	1.486.008 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	154 m ²	900 kr./m ²	138.600 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			0 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			1.624.608 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normal			
Skatter og afgifter:			390.034 kr.
Forsikringer:			38.100 kr.
Renholdelse mv.:			24.719 kr.
Administration:			15.325 kr.
Øvrige udgifter:			24.612 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			390.812 kr.
Driftsudgifter total			883.602 kr.
Til forretning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			741.006 kr.
Værdiansættelse			
	Afkast 1.år	Afkast v.DCF:	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,23%	3,11%	60.454.852 kr.
Tillagt værdi af fri bolig:			
(afrundet)	93 kvm.	19.963 kr/km ²	1.850.000 kr.
Vurderingssum, samlet			
(afrundet)			62.300.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
			26.144 kr/kvm

DCF-model	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Netto Pengestrøm		-220.194	99.728	267.129	441.186	622.098	810.070	1.005.312	1.208.040	1.418.475	1.636.844	
Nutidsværdi af pengestrøm		-209.486	90.265	230.025	361.432	484.859	600.663	709.187	810.761	905.700	994.309	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		4.977.717										
Nutidsværdi terminalværdi		55.477.135										91.327.136
Markedsværdi DCF (eksl. fri bolig)		60.454.852										
Værdi af den frie bolig		1.850.000	Forrentningskrav		3,11%	overgangshastighed, Omk.leje til Lejedes Værdi boliger					10,00%	
Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig		62.304.852	Inflations/væksttakst		2,00%	Kr/kvm, overgang til LL§5,2 (medregnet *2 i renoveringsudgift)					2.250,00	

KOMMENTARER TIL VÆRDIANSÆTTELSEN

Jeg kan oplyse, at jeg har kendskab til følgende ejendomshandler, der helt eller delvist kan sammenlignes med den vurderede:

Bydel:	Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig		Kr/ kvm	1.års%	DCF%
					Kvm.	Kvm			
Nord-	Skansevej 2C, 3400 Hillerød	31.01.2017	32.000.000	1972	1.214	3.928	6.223	9,26%	10,45%
Sjælland	Fredskovhellet 2K, 3400 Hillerød	14.04.2017	36.000.000	1972	3.038	0	11.850	1,12%	5,29%
	Kollegiebakken 9, 2800 Kgs:Lyngby	17.10.2017	58.000.000	1970	14.737	941	3.699	4,49%	11,07%
	Kongevejen 327, 2840 holte	22.09.2017	69.500.000	1937	3.513	648	16.703	1,25%	4,09%
	Pilekær 1, 2765 Smørum	20.02.2017	55.500.000	2013	2.620	0	21.183	0,61%	3,41%

Vurderingen indeholder fælleshuset værdi.

Ejendommen er i lejeretlig forstand omfattet af Boligreguleringslovens regler for nogle af lejlighedernes vedkommende. Primært er der tale om gennemgribende renoverede lejligheder.

Det er ved vurderingen som udlejningsejendom forudsat, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse jævnfør Lejeloven §§ 20 og 22 stk. 2.

Ud over lejen betales for lejlighedernes udgift til varme samt el.

Ved vurderingen er der foretaget en vurdering af den forventede lejeindtægt opnået over 10 år jf. DCF-princippet, når der tages hensyn til de foretagne forbedringer, hvis det forudsættes, at der kan fastsættes husleje efter BRL § 5 stk. 2, hvilket dog i et vist omfang først kan ske ved genudlejning.

Der er ved værdiansættelsen ikke taget hensyn til en fiktiv ledig lejlighed, da det ikke skønnes at have betydning for vurdering af denne ejendom.

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

Forbehold

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

Det vurderes ikke, at en ledig lejlighed i dette tilfælde vil have en væsentlig indflydelse på prisen.

Der er ikke regnet med andre indtægter end lejeindtægter samt udlejning af P-arealer, idet det er valuarens opfattelse, at ejendommen, som udlejningsejendom, ikke vil kunne oppebære andre indtægter end lejeindtægterne.

Forbedringer

Som det fremgik af indledningen er værdiansættelsen inklusiv fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

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

Underskrift m.m.

Vurderingsforretningen er udført efter mit bedste skøn og overbevisning. Jeg erklærer, at jeg ikke har andre interesser i sagen end denne vurdering.

Nærværende rapport må kun anvendes til det formål, den er bestemt til, dvs. at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5, stk. 2. Den må ikke uden valuarens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor samt potentielle købere af andele i foreningen.

Vurderingen fremsendes til administrator og formanden for bestyrelsen.



Tobias Edlev Nielsen
Ejendomsmægler/valuar/MDE

Roskilde, d. 05.03.2020