



VURDERING



Ejendommen:	Krebsen 54-64, 74-76 og 86-96 5700 Svendborg
Ejer:	A/B Sundparken afd. F
Rekvirent:	A/B Sundparken afd. F v/Bestyrelsen
Vurdering pr.:	18. september 2018



Formål: Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens værdi som udlejningsejendom efter reglerne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b.

Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.

Besigtigelse: VALUAREN har besigtiget ejendommen den 18. september 2018. I besigtigelsen indgik fremvisning af Krebsen 60, Krebsen 88, Krebsen 94 samt fællesarealer.

Adkomst: Der er lyst adkomst til A/B Sundparken afd. F / Andelsboligforeningen Sund Parken den 8. juni 2005 for kontant kr. 6.828.000 for hver 50%.

Matr.nr. 24 BN Egense By, Egense.

Oplysninger: Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.

Dokumenter: Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2017 med budget 2018
Ejendomsskattebillet 2018
Forsikringspolice
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamlinger af hhv. 22. marts 2017 og 24. april 2018
Energimærke fra 2015

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog
BBR-meddelelse
Oplysning om jordforurening fra Regionen

Materialet er gennemset af VALUAREN og giver ikke anledning til særlige bemærkninger.

Ejendomskategori: Den vurderede ejendom henhører under kategorien privat andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 14 boliger.

Tinglyst areal: Matr.nr. 24 BN Egense By, Egense:
Matrikulært areal 6.922 kvm, heraf vej 0 kvm



Arealer: Ejendommens areal er i henhold til BBR-meddelelse fordelt således:

	Bebygget areal kvm	Samlet areal kvm	Bolig areal kvm	Antal boliger
Bygning 1	272	272	272	2
Bygning 2	261	261	261	2
Bygning 3	250	250	250	2
Bygning 4	261	261	261	2
Bygning 5	250	250	250	2
Bygning 6	202	202	202	2
Bygning 7	226	226	226	2
SUM	1.722	1.722	1.722	14

Endvidere 14 carporte samt diverse udhuse.

Ejendommen består af 7 bygninger og indeholder 14 boliger i størrelsen 101-136 kvm. Alle boliger har eget køkken og bad.

Der forudsættes at foreligge gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt denne forudsætning er korrekt.

Opførelsesår: I henhold til BBR-meddelelse er ejendommen opført i 2007.

Forsikring: Ejendommen er bygningsforsikret hos Gjensidige Forsikring på sædvanlige vilkår med dækning for svampe- og insektskader uden væsentlige forbehold.

Servitutter: Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:

18.03.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v. vej m.v.
29.05.1998 Dok om naturgas/anlæg m.v.
16.12.2003 Dok om fællesarealer og fælles grønne områder
18.02.2004 Dekl. om offentligt kloakanlæg
24.06.2008 Vedtægter for Grundejerforeningen Sundparken Rantzausminde

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutterne og ejendomsdatarapporten måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

**Beskrivelse:****BELIGGENHED:**

Den vurderede ejendom er beliggende i Rantzausminde lidt vest for Svendborg. Ejendommen er beliggende i naturskønne områder nær skov og vand.

GRUNDEN:

Grunden følger ejendommen. Grunden er udlagt med grønne arealer, adgangsveje og parkeringsmuligheder. Arealerne fremtræder i pæn stand. Ejendommen er tilknyttet grundejerforening for området.

BEBYGGELSEN:

Bebyggelsen udgøres af 14 rækkehus/klyngehuse opført i 1 etage. Til hvert rækkehus hører egen have.

Bygningerne er udført i blank mur med røde mursten og saldeltag med røde teglsten. Tagrender og nedløbsrør er udført i stål.

Vinduer er udført i træ/alu og har termoruder. Bygningerne opvarmes med naturgas med særskilte units i hver enkelt bygning.

Ejendommen fremtræder generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes, at der løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler, at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og at der bliver udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Miljøforhold:

Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforureningsloven som "område med krav om analyser". I henhold til oplysninger om forurening fra Region Syddanmark har regionen for nærværende ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

Teknisk forsyning:**Vand:**

Tilsluttet alment vandværk.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

Kloak:

Kloakeret til offentligt anlæg.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

El:

Tilsluttet offentligt elværk.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

Varme:

Opvarmning sker med naturgas.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.



Vej og fortov:
Ejendommen er beliggende ved offentlig vej.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

Ejendomsværdi: Ejendommen er den 1. oktober 2017 vurderet til:

Ejendomsværdi	kr.	12.700.000
heraf grundværdi	kr.	4.475.500

Driftsudgifter: Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normtal fra Huslejenævnet.

Driftsbudget, anslået:

Ejendomsskatter og afgifter 2018		29.936
Vand		-
Renovation *)		42.000
Vicevært m.v.	via G/F	-
Varmeregnskab/vandregnskab	Særskilte units	-
El	via G/F	-
Grundejerforening		9.800
Forsikring og abonnemeter		34.162
Administration		35.000
Udvendig vedligehold	1.722 kvm á kr. 40	68.880
Årlige udgifter anslået i alt		<u>219.778</u>

*) Vi har noteret, at andelsboligforeningen i sit regnskab ikke har medtaget udgiften til renovation. Udgiften opkræves direkte hos den enkelte bolig af forsyningsselskabet. Vi har dog som sædvane ved vurdering af udlejningsejendomme medtaget udgiften til renovation.

I forbindelse med årsregnskabet's udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renovering/vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen.

Lejeindtægter: Ejendommen er taget i brug i 1992 eller senere og er dermed omfattet af reglerne om fri huslejefastsættelse i henhold til Lejelovens § 53, stk. 3.

Andelshavernes eventuelle individuelle forbedringer indgår ikke i vurderingen.

Vi vurderer, at lejen for lejemålene i ejendommen udgør ca. kr. 975 pr. kvm.

1.722 kvm boligareal á kr. 975 pr. kvm kr. 1.678.950



Ved vurderingen er forudsat, at deposita for lejemålene udgør 6 måneders leje, i alt ca. kr. 839.000.

Forudsætninger:

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet, samt at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige.

Ejendommen vurderes ud fra retspraksis, hvilket vil sige, at der forefindes en ledig lejlighed.

Det forudsættes, at ejendomsdatarapporten ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Vi har vurderet prisen med udgangspunkt i lejeniveauet for området ved fri lejefastsættelse. Vi har ligeledes sammenlignet forrentningsprocenten med markedets aktuelle handler og udbud, hvor det har været muligt.

Konklusion:

Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende tæt på vandet i udkanten af Svendborg.
- Ejendommen fremtræder i god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen vil være attraktiv for en køber.

Vurdering:

Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 26.000.000,-

Ved erhvervelse af ejendommen til vurderingssummen giver investeringen et startafkast på ca. 5,76 % p.a.

Vurderingssummen svarer til en kvm-pris på ca. kr. 15.100.

Handelsprisen indeholder værdien af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Vi har skønnet værdien til kr. 0.

Analyse:

Vurderingssummen afspejler den aktuelle markedsværdi for investerings-ejendomme.

Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår prisniveauet i området til at være ca. kr. 14.000-16.000 pr. kvm afhængig af beliggenhed, stand, lånemulighed m.m.

Det har ikke været muligt, at finde umiddelbare relevante handler at sammenligne med.

Af de få markedsrapporter hvor der indgår oplysninger om udlejningspriser for boligudlejningsejendomme fremgår prisniveauet i området til at være ca. kr. 850-1.100 pr. kvm.



Vi har vurderet ejendommen ud fra et afkast på 5,76 % p.a. Afkastet ligger typisk i niveauet 5,25-6,5 % p.a. i markedsrapporterne.

Vi har taget højde for ovenstående markedsrapporter, de aktuelle handler og refererede handler i forbindelse med vores værdiansættelse på ca. kr. 15.100 pr. kvm, som er fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed, forbedringsarbejder, udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand, idet den er fuldt udviklet.

Et krav om et højere afkast fra en investor (fx en stigning fra 5,76 % p.a. til 6,76 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 3,8 mio. Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom overfor krav om højere afkast.

Vi skal gøre opmærksom på, at ejendommens markedsværdi som følge af et usikkert kapitalmarked kan svinge inden for relativ kort tid i såvel positiv som negativ retning.

Vi vedlægger vores **følsomhedsanalyse baseret på værdien før tillæg af en ledig lejlighed**, hvilken udviser store værdiændringer for ejendommen ved små ændringer i afkastprocenten.

Erklæring/Ansvar:

Vi erklærer ikke at have interesse i vurderingssummens størrelse, ligesom vi ikke har særlig tilknytning til parterne i sagen.

Vurderingen er udtryk for vores kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig og er foretaget efter bedste overbevisning.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Copyright:

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 30. september 2018

Peter Ryaa, HD
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

Bilag:

Følsomhedsanalyse



Følsomhedsanalyse:

A/B Sundparken afd F - Krebsen 54 m.fl., Svendborg

	Sats	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,76%	26.000.000 (afrundet)	15.099
Ved afkast:	5,26%	28.410.124	16.498
Ved afkast:	5,51%	27.150.362	15.767
Ved afkast:	5,76%	26.000.000	15.099
Ved afkast:	6,01%	24.945.379	14.486
Ved afkast:	6,26%	23.975.024	13.923
Ved afkast:	6,51%	23.079.225	13.403
Ved afkast:	6,76%	22.249.706	12.921
Ved afkast:	7,01%	21.479.373	12.474
Ved afkast:	7,26%	20.762.111	12.057
Ved afkast:	7,51%	20.092.617	11.668
Ved afkast:	7,76%	19.466.275	11.304
Ved afkast:	8,01%	18.879.041	10.963
Ved afkast:	8,26%	18.327.364	10.643
Ved afkast:	8,51%	17.808.109	10.342
Ved afkast:	8,76%	17.318.500	10.057
Ved afkast:	9,01%	16.856.069	9.789
Ved afkast:	9,26%	16.418.613	9.535