

Vurderingsrapport



Andelsboligforening

Sag

1912339

Adresse:

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Blommehaven

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 38.100.000

Nordicals

City Tower
Værkmestergade 2, 17. etage · 8000 Aarhus C
8000@nordicals.dk · Tlf. 8620 8585
CVR 40150064



NORDICALS
erhvervsrådgivere



Sag:	1912339	Dato:	19.12.2019
Vejnavn:	Trankær Vænge 27-69	Postnr.:	8310 By: Tranbjerg

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsaflægelse. Nærværende vurdering er en revurdering af tidligere vurdering udarbejdet af Nordicals.

Vurderingen baserer sig således til dels på de i tidligere udarbejdede vurderinger anførte oplysninger, forudsætninger og nøgletal, herunder beskrivelse mv

Vurderingstema

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven (ABL) § 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 andelsboligforening. 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.

Ejendommen vurderes inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for. Det fremgår af vurderingsrapporten, hvilke fælles forbedringer på hovedejendommen, der eventuelt er medtaget i vurderingen.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. til ABL § 5, stk. 1. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejers forbedringer.

Såfremt andelsboligforeningen, i stedet for at anvende nærværende vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, vælger at opgøre ejendommens værdi til den seneste ansatte ejendomsværdi iht. til ABL § 5, stk. 2, litra c, gøres i forbindelse med andelshavernes individuelle forbedringer opmærksom på, at der i den offentlige vurdering kan indgå individuelle forbedringer udført af andelshaverne. Dermed vil den offentlige vurdering umiddelbart kunne komme til at fremtræde højere end nærværende valuarvurdering. Såfremt individuelle forbedringer indgår i den offentlige ejendomsvurdering, og disse ikke fradrages den offentlige vurdering, vil der ved salg af foreningens andelsboliger kunne forekomme en overpris i strid med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,
- **Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom** på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.



- Handelsværdien må forstås som det beløb som ejendommen vil kunne indbringe i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang
- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefterslæb.

Dokumentations- omfang

Vi har indhentet følgende dokumenter:

- Tingbogsoplysning
- BBR-meddelelse
- Oplysninger om ejendomsskat 2020 fra ois.dk
- Ejendomsvurdering 2018
- Oplysninger fra SAVE vedr. bevaringsværdig ejendom
- Miljøoplysninger
- Kommuneplan 210210BO
- Lokalplan nr. 291
- Århus Byggesagsarkiv

Vi har modtaget følgende dokumenter:

- Vedtægter for Andelsboligforeningerne
- Årsrapport 2018
- Referat generalforsamling 22/10-19, 11/4-19

Modtagne bilag er i rekvirentens besiddelse eller rekvirenten bekendt, og vedlægges derfor ikke som bilag til vurderingsrapporten.

Teamet er uddannet erhvervsmægler og DiplomValuar og har flere års erfaring i formidling af investeringsejendomme. Viden, netværk og erfaring giver os stor erfaring i rådgivning af vores kunder med hensyn til køb af boligudlejningsejendomme. Vi har således i mange år beskæftiget os med salg, udlejning og vurdering af alle typer af bolig/erhvervsejendomme i det østjyske område



Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,
- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,
- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,
- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,
- at lejerne selv afholder udgifter til el, vand og varme, m.m.
- at beboerne har den indvendige vedligeholdelse,
- at beløb til administration ikke er faktiske udgifter, men anslået efter normtal for denne type ejendom,
- at beløb til udvendig vedligeholdelse er anslået ud fra bedste skøn og med hensyntagen til gældende satser for hensættelse § 18B til Grundejernes Investeringsfond, da ejendommen vurderes, som var det en udlejningsejendom.



Arealer iflg. tingbogsattest	Grundareal, matr.nr. 3ft Østerby By, Tranbjerg	7.563 m ²
	heraf vej	0 m ²
	Grundareal, matr.nr. 3fu Østerby By, Tranbjerg	7.976 m ²
	heraf vej	0 m ²
	Samlet areal	15.539 m²

Arealer iflg. BBR-meddelelse	Bygning 1	
	Bebygget areal	190 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
	Boligareal i alt	190 m ²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 2	
	Bebygget areal	192 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
	Boligareal i alt	192 m ²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 3	
	Bebygget areal	190 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
	Boligareal i alt	190 m ²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 4	
	Bebygget areal	192 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
	Boligareal i alt	192 m ²
	Opførelsesår	1992



Bygning 5	
Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 6	
Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 7	
Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 8	
Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 9	
Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²
Opførelsesår	1992



Bygning 10	
Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 11	
Bebygget areal	208 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	208 m ²
Heraf indbygget udestue	16 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992
Bemærkninger for bygning	
Plus 5 m ² udhus til hver bolig	
Bygning 12 - Carport	
Bebygget areal	13 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 13 - Carport	
Bebygget areal	16 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 14 - Carport	
Bebygget areal	22 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 15 - Carport	
Bebygget areal	19 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 16 - Carport	
Bebygget areal	24 m ²
Opførelsesår	1994



Bygning 17 - Carport	
Bebygget areal	15 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 18 - Carport	
Bebygget areal	16 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 19 - Carport	
Bebygget areal	25 m ²
Opførelsesår	1996
Bygning 20 - Carport	
Bebygget areal	30 m ²
Opførelsesår	2016
Bygning 21 - Carport	
Bebygget areal	12 m ²
Opførelsesår	1997
Bygning 22 - Carport	
Bebygget areal	18 m ²
Opførelsesår	1997
Bygning 23 - Carport	
Bebygget areal	18 m ²
Opførelsesår	1998
Bygning 24 - Carport	
Bebygget areal	24 m ²
Opførelsesår	1999
Bygning 25 - Carport	
Bebygget areal	22 m ²
Opførelsesår	2000



Bygning 26 - Carport

Bebygget areal	25 m ²
Opførelsesår	2001

Bygning 27 - Carport

Bebygget areal	35 m ²
Opførelsesår	2004

Bygning 28 - Carport

Bebygget areal	11 m ²
Opførelsesår	2012

Bemærkninger for carporte

Carportene er opført for andelshavernes egen regning og betragtes derfor som individuelle forbedringer, som ikke medregnes i nærværende vurdering.

Servitutter

Ifølge tingbogsattest er følgende servitutter tinglyst på ejendommen:

08.02.1990 Lokalplan nr. 291

23.11.1990 Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv.

01.11.1991 Dok om sikring af bebyggelsesplan

Det er en forudsætning at disse servitutter og byrder ikke er af særlig betydning eller belastning for ejendommen, hvilket kan påvirke ejendommens prissætning og omsættelighed væsentligt.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, rammebestemmelse 210210BO

Endvidere er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 291, hvor følgende gør sig gældende for områdets anvendelse:

§ 3. Anvendelse

Område III

Stk. 3. Områderne, der består af storparcellerne 9-18 er udlagt til åben/lav boligbebyggelse (fritliggende enbolighuse).

Fælles bestemmelser for områderne I, II og III.



Stk. 4. Mindst 5 % af den enkelte storparcel skal indrettes som friareal for storparcellens beboere, som f.eks. til boldspil, nærlegeplads o. lign. Det er ligeledes tilladt at opføre et fælleshus på den enkelte storparcels fællesareal.

Stk. 5. Magistratens 2. afdeling kan tillade, at beboere fra deres bolig driver erhvervsvirksomhed – f.eks. frisørsalon, læge-, tegnstue- og revisionsvirksomhed – som almindeligt udøves i boligområder. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentligt forøget parkering, trafik eller på anden måde til gene.

Ovenstående er alene et ekstrakt af lokalplanen

Miljø

Ifølge oplysninger fra Region Midtjyllands hjemmeside har Regionen for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på de pågældende matrikler.

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

SAVE

Ifølge oplysninger fra SAVE.dk er ejendommen ikke registreret med en bevaringsværdi

Det bemærkes, at når ejendommen er registreret som bevaringsværdig, kan dette medføre at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder f.eks. i hvilket omfang der kan ske om- og tilbygning, hvilke vinduer og døre der må isættes, hvilken type tag der må lægges mv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, som omgiver ejendommen.

Besigtigelse

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget onsdag 18.12.2019 af Paul Mühl, erhvervsmægler, cand.merc., Nordicals.

Ud over en udvendig besigtigelse af bygningen, omfattede besigtigelsen 2 rækkehuse og udenomsarealer. Ved sidste vurdering blev 2 huse besigtiget.

Beskrivelse af ejendommen

Beliggenhed:

Ejendommen ligger i et udbygget boligkvarter med fint udenomsareal og græsplæner samt gode tilkørselsforhold. Der er kort afstand til centret der indeholder flere store detailhandelsbutikker og en del specialbutikker. Der er gode offentlige transportmuligheder til Århus.

Beskrivelse:

Ejendommen, som er en klynge af rækkehuse, er opført i 1992 i røde teglsten og med cementtagsten og vinduesrammer i træ.

Ejendommen har et samlet boligareal på 2.102 m² fordelt på 11 dobbelthuse. Hver bolig har herudover et tilhørende udhus på 5 m².

Boligerne er på hhv. 95 og 96 m² og er stort set ens indrettet. Nogle boliger har flere værelser og en mindre stue, mens andre alene har 2 værelser og en større stue.



Generelt indeholder boligerne en fin entre, flere værelser, brusebadeværelse med fliser på gulv og væg samt gulvvarme, stue med udgang til en flisebelagt terrasse samt græsplæne, bryggers med hvidevarer samt fint køkken med spiseplads.

Gulvet i boligerne er belagt med træ. De fleste køkkener fremstår med forholdsvis nye køkkenelementer og med nyere hvidevare som følge af, at flere andelshavere i de senere år har moderniseret køkkenet.

Foran boligerne er et stort areal, som enten kan anvendes til have eller parkeringsplads. Flere andelshavere har opført egen carport på dette areal.

Udenomsarealerne:

De er anlagt med græsplæner og køreareal.

Der er gode tilkørselsforhold.

Vedligeholdelse:

Ejendommen fremstår velvedligeholdt.

Forbedringer

Som det fremgår af vurderingstemaet er værdiansættelsen inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Ejendommens karakteristika

Vi finder ejendommens styrker som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

- Velholdt ejendom
- Fri lejefastsættelse
- God beliggenhed
- Kort afstand til byen
- Stor boligefterspørgsel

Offentlig vurdering

Ejendommen blev ved vurderingen pr. 1. oktober 2018 ansat således:

Kontant ejendomsværdi	kr.	23.900.000
Kontant grundværdi	kr.	8.918.700

Ejendommen er ikke under omvurdering.
Ingen byfornyelse og hjemfaldspligt.



Driftsbudget

Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi

Boligreguleringslovens regler i § 15 a for ejendomme opført efter 1991, hvor den anvendte lejeværdi vurderes at være på niveau med en realistisk opnåelig markedsleje i området

Grundet beliggenhed og ejendommens stand og udviklingsmuligheder vurderes det muligt at kunne opnå normal finansiering af ejendommen.

DCF Se bilag

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet, vurderes at udgøre:

Kr. 38.100.000

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Der er ikke anslået et beløb for deposita og forudbetalt leje, hvorfor dette ikke indgår i beregningen.

Den anførte handelsværdi svarer til et teoretisk investeringsafkast på ca. 4,85 % beregnet på grundlag af nettolejen.

Startforrentningen (investors udbytte af investeringen) er vurderet ud fra den på vurderingstidspunktet gældende markedssituation for denne type ejendomme i det pågældende område.

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

Det er vurderet, at en ledig lejlighed i denne forbindelse ikke vil have nogen indflydelse på prisen. Der er derfor ikke medregnet en ledig lejlighed.

I henhold til ny bekendtgørelse 2018-06-28 nr. 978 om vurdering af andelsboligforeningsejendomme skal der afsættes i henhold til § 9 stk. 2 iht. BRL § 18

Der er ingen vedligeholdelsesmæssig efterslæb. Jnf. § 11 i Bekendtgørelse 978

Følsomhed i henhold til Bekendtgørelse 978 § 14:

Se DCF model.

Ejendommens værdi baseres på en indkomstkaptalisering, hvor DCF modellen er anvendt.

I instruksen fra Dansk Ejendomsmæglerforening er det endvidere præciseret, at lejeværdien fastsættes som den leje, som Andelshavernes lejligheder kan udlejes til efter reglerne i BRL kap. 2-4 (den omkostningsbestemte husleje + moderniseringsforhøjelser) ved ejendomme med over 6 lejligheder eller over 6 lejemål pr. 1. januar 1995, uanset om ejendommen tilhører en andelsboligforening.



Det vurderes ikke at være problemer med at få belånt ejendommen på normale vilkår og det er der taget højde for i afkastet

Reference

Generelt anvender vi som forudsætning for vores fastsættelse af forrentningskravet vores løbende udgivne markedsrapporter. Heri er afkastkrav fastsat ud fra en repræsentativt benchmark af handlede ejendomme i givne områder.

Vi har kendskab til følgende ejendomme, som til dels kan sammenlignes med den vurderede:

Til salg: Lavendelvej 18-44, 8870 Langå. 5 % i forrentning. Ejendomsselskab med 14 udlejede rækkehuse i Stevnstrup ved Randers udbydes nu til salg. Boligerne ligger i et eftertragtet villakvarter ca. 8 km fra Randers Centrum.

Til salg: Drastrupgårdsvej 1-22, 8960 Randers SØ, 4,41 % i forrentning. 21 rækkehuse med ensidig taghældning og overdækket terrasse. Af de 21 boliger er 13 bygget i 2012/2013 og de resterende 8 i 2016.

Boligerne er fuldt udlejede og er beliggende op en grund på 15.000 m² lige ved Toftegård Børnehaven og med meget kort afstand til Assentoft Skole.

Boligerne varierer i størrelserne 114 m² (19 stk.) og 119 m² (2 stk.) alle med carport med skur, carport og adgang til egen terrasse som er delvist overdækket. Boligerne er placeret således der er grønne arealer og generelt god luft omkring.

Til salg: Krekærlunds Alle 5, Malling. Til salg
Der er tale om en ejendom med 10 udlejede kædehuse, som er under opførelse. Prisen pr. m² er kr. 18.900. Lejeprisen er kr. 1.100/m². Forrentning ca. 4,80 %.

Til salg: Vintelvej 25B, 8700 Horsens. 5,7 % i forrentning. Rækkehusbebyggelse fra 2010 opdelt i 3 ejerlejligheder i 2 etager. Opført i røde mursten med tagsten. Gode parkeringsforhold. Haveareal med terrasse til hver bolig. Pæne og velindrettede boliger. Bolig 1: 120 m² fordelt med 71 m² i stueplan og 49 m² tagetage. Bolig 2: 116 m² fordelt med 69 m² i stueplan og 47 m² tagetage. Bolig 3: 120 m² fordelt med 71 m² i stueplan og 49 m² tagetage.

Boligerne er ens rettet og indeholder i stueplan entre med klinkegulv og trappe til tagetagen, bryggers med klinkegulv, vaskemaskine og tørretumbler, badeværelse med klinkegulv, køkken/alrum/stue i åbent plan, værelse/kontor. I tagetagen forefindes 3 værelser og badeværelse. Der forefindes tillige 16 m² udhus i træ. Ejendommen er beliggende i udkanten af Lund, som er et velfungerende bysamfund Vest for Horsens. Der forefindes indkøbsmuligheder (Dagli' brugs, bager og ny Rema 1000 dagligvarebutik), skole 0.-9. klassetrin med SFO, specialskole for psykisk udviklingshæmmede børn, nyere vuggestue/børnehave, idrætsfaciliteter med multihal. Der er kun ca. 4 km til motorvejstilkørsel og ca. 8 km til Horsens midtby.

Harrevænget i Hammel. Til salg
Området er en del af Storegårdsparken i Hammel, og bebyggelsen er beliggende på Harevænget. Bebyggelsen er opført i 2015 og omfatter i alt 14 ensartede rækkehuse på hver 90 m², der er opført med røde teglstensfacader og hældningstag beklædt med tagpap.



Rækkehusene har en optimal indretning og udnyttelse og indeholder stort køkken/alrum, soveværelse og 2 værelser, et lille trapperum samt badeværelse med toilet, håndvask og bruseniche.

Alle rækkehuse er i 2 etager, hvor der i stueetagen er direkte udgang til mindre have samt egen, stor altan på 1. sal. Samlet boligareal er på 1.260 m². Forrentning år 1 er 4,77 %. 16.468/m² bolig.

Tendrup Møllevvej 80-104, 8543 Hornslet. Til salg.

Boligerne er opført i 2009 i teglsten og med tag udført i listetækket tagpap. Boligerne er udført med lyse køkkener i åben forbindelse med stuen. Bryggers med vaskemaskine, godt badeværelse med bruseniche samt soveværelse og værelse. Området er et nyere boligområde med villaer og rækkehuse og fremstår pænt og attraktivt. Prisen pr. m² er kr. 15.700. Lejeprisen er kr. 1.058/m². Forrentning ca. 5,30 % i udbud.

Til salg: Ærøvej 1A, 8600 Silkeborg. 4,67 % i forrentning. 6 nyopførte og udlejede funkishuse i Silkeborg. Det samlede projekt med seks selvstændigt udstykkede og udlejede rækkehuse på hver 120 kvm udbydes hermed til salg. Alle husene er moderne indrettet og opført i to plan. Alle boligerne har egne terrasser og 5 kvm skur.

9 arkitekttegnede kvalitets rækkehuse i Malling til salg. Første års afkast er 5 %.



Rentabilitetsberegning				
Adresse: Krekærtoften, 8340 Malling				
Lejeindtægter				
Beskrivelse af etagemeter	Kvm.	Kvm pris	Årlig leje	leje/md
Krekærtoften 12	74	1.265	93.610	7.801
Krekærtoften 46	133	1.125	149.625	12.469
Krekærtoften 48	133	1.125	149.625	12.469
Krekærtoften 76	129	1.125	145.125	12.094
Krekærtoften 78	124	1.125	139.500	11.625
Krekærtoften 80	124	1.125	139.500	11.625
Krekærtoften 82	129	1.125	145.125	12.094
Krekærtoften 84	129	1.125	145.125	12.094
Krekærtoften 86	129	1.125	145.125	12.094
				-
	Total	1104	1.252.360	96.563
Driftudgifter, anslået				
			Årlige udgifter	pr. m2
Ejendomsskat			89.800	81
Forsikring			13.500	12
Administration			22.500	20
Udvendig vedligeholdelse			45.000	41
Grundejerforening			13.500	12
Renovation			18.000	16
				-
	Total		202.300	183
Nettoleje			1.050.060	
Vurderet startforrentning	5,00% ureguleret pris på kr / kr. pr. m ²		21.001.200	19.023



Markedsrapport:

	Aarhus centrum	Aarhus øvrige	Herning	Holstebro	Horsens	Randers	Silkeborg	Skive	Viborg
Tomgangsrate i %	0,00	0,00	0,00-2,00	1,00-2,00	0,00-2,00	1,00-2,00	1,00-3,00	2,00-3,00	0,00-1,00
Kortsigtsprognose	→	→	→	→	↘	↘	→	→	↘
Afkast på nyopførte prime ejendomme (%)	4,00-4,25	4,50-5,00	4,50-5,50	5,00-6,00	4,50-5,00	-	4,50-5,00	-	-
Afkast på fuldt udviklede prime ejendomme (%)	3,75-4,25	4,25-4,75	4,50-5,50	6,00-8,00	4,50-5,00	4,75-5,25	4,50-5,50	6,00-6,50	4,50-5,25
Afkast på prime ejendomme med udviklingspotentiale (%)	1,25-3,00	1,50-4,00	5,00-5,50	5,00-8,00	4,00-5,00	4,25-5,00	4,00-5,00	6,50-7,00	5,50-6,25
Afkast på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed (%)	4,25-4,75	4,35-4,90	6,00-7,00	5,00-8,00	5,50-6,00	5,75-6,25	6,50-7,50	8,00-8,50	5,75-6,50
Afkast på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale (%)	2,50-4,00	4,00-4,50	5,00-8,00	5,00-8,00	5,00-6,00	5,50-6,00	6,00-7,00	9,00-10,00	6,00-7,00
Etagemeterpris på nyopførte prime ejendomme	35-38.000	28-30.000	16-18.000	15-20.000	21-23.000	-	11-14.000	-	-
Etagemeterpris på fuldt udviklede prime ejendomme	31-33.000	20-22.000	20-24.000	15-20.000	15-20.000	12,5-13.500	12-15.000	8-9.000	15-20.000
Etagemeterpris på prime ejendomme med udviklingspotentiale	23-26.000	16-22.000	16-20.000	10-15.000	8-10.000	8,5-9.000	10-13.000	5-6.000	10-15.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed	26-31.000	23-25.000	12-18.000	7-10.000	12-15.000	7-8.000	7-10.000	2,5-3.500	10-15.000
Etagemeterpris på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale	18-20.000	17-19.000	10-14.000	5-10.000	6,5-8.000	5-6.000	5-7.000	2,5-3.500	8-12.000

Markedet

Stor investeringsinteresse og stigende transaktionsvolumen

Den samlede transaktionsvolumen i regionen er steget. Vi har gennem flere år været vidne til en støt stigende udvikling i transaktionsvolumen under indflydelse af blandt andet de lave lånerenter. Ved udsigt til fortsat lave lånerenter er det vores forventning, at investeringsinteressen i regionen vil fastholde det høje niveau i de kommende år.

I Aarhus er markedet præget af stor aktivitet, hvor både nationale og internationale ejendomsselskaber, pensionskasser, privatejede ejendomsselskaber og privatpersoner er særdeles aktive. Særligt blandt de større ejendomme er aktiviteten markant, hvor købersiden indeholder aktører som Capman, Core Properties, Patrizia Nordics og en række danske pensionskasser. Investeringsmålene er typisk større boligejendomme bestående af 100 eller flere lejlighedsenheder.

De store investorer opkøber både i den gamle og nye boligmasse, herunder udviklingsprojekter.

Vi ser i den forbindelse en klar tendens til, at udviklingsselskaberne vælger at udleje og frasælge boligudviklingsprojekter samlet frem for at gennemføre enkeltvise projektsalg af ejerlejlighederne. Udviklingen kan blandt andet henføres til de gældende momsregler ved ejerlejlighedssalg, men også den store investeringsinteresse spiller en afgørende rolle.

Faldende markedsafkast i Aarhus

Startafkastet er faldet yderligere i anden halvdel af 2018. For ældre, fuldt udviklede klassiske boligejendomme på gode beliggenheder ligger afkastniveauet ofte omkring 3,50 %.



Vi oplever fortsat, at handler af denne type ofte kan finansieres med 75-80 % realkreditbelåning, hvilket typisk indebærer en solid forrentning af egenkapitalen i niveauet 9-12 %.

Udbuddet af standalone boligejendomme i den gamle bygningsmasse er småt i forhold til investeringslysten. Liggetiderne for ejendomme i Aarhus midtby, Frederiksbjerg og Trøjborg er typisk meget korte, og konkurrencen i området er skarp blandt investorerne. Derfor er boligejendomme på de bedste beliggenheder uden for City også i stigende omfang populære. Denne udvikling har i sig selv givet anledning til et større udbud uden for centrum, hvor et øget prisniveau og forbedret afsætningssikkerhed frister et stadigt større antal ejendomsbesiddere i områderne.

Jævn strøm af boligbyggeri

Der planlægges og bygges i øjeblikket mange boliger i Aarhus. De nye projektområder uden for City er generelt velplanlagte og meget populære blandt både lejere og investorer. Beliggenhederne omfatter blandt andet Brygger Bakke, Risskov Brynet, Trianglen, Aabyen og Katrinebjerg, og dertil kommer den fortsatte udbygning af Aarhus Ø. Byggerierne genererer et løbende stort udbud af nye boliger og absorberer en del af den store boligefterspørgsel, der opstår som led i den kontinuerlige befolkningsvækst.

Boligefterspørgslen er især rettet mod de gamle bykvarterer Frederiksbjerg, Midtbyen, Trøjborg og Ø-gaderne, hvor ældre moderniserede lejligheder typisk lejes ud i niveauet op til 1.500 DKK/m²/år.

Andre attraktive beliggenheder er flere af de nye store byudviklingsområder, herunder Ceres Byen, Aarhus Ø, Brøgger Bakke, Aabyen og Katrinebjerg. Her ligger lejen for nye boliger i typisk i spændet 1.550–1.850 DKK/m²/år afhængig af boligstørrelsen.



Ejendomsret

Materialet omfatter udelukkende oplysninger til brug for rekvirentens interne overvejelser, og det er aftalt, at materialet ikke uden vor tilladelse må udleveres til tredjemand.

Habilitet

Underskrevne vurderingsmænd erklærer,

at vi ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,

at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,

at vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Aarhus, den 18.12.19

Paul Mühl
Erhvervsmægler, cand.merc., MDE

Marc Hansen
Erhvervsmægler & diplomvaluar, MDE

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nordicals** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vores bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.

Nordicals er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre kunden, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Ansvar for Nordicals omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende direkte tab. Herudover gælder følgende begrænsninger i Nordicals ansvar:

- a) ' Nordicals ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 10.000.000,
- b) Kunden kan alene rejse krav mod Nordicals og således ikke mod den enkelte indehaver eller medarbejder.

Nordicals er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af kundens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Nordicals' bistand.

Nordicals er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10.000.000.

Ovennævnte ansvarsbegrænsninger finder ikke anvendelse, såfremt disse er i strid med præceptiv lovgivning.



Bilag 1

Trankær vænge 27-69, 831 århus v			18-dec-19										
Sag nr.			Bilag										
Frilleje			A										
Alle tal i t.kr.	År	enheder	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Forrentningskrav %	4,85												
Inflation %	2,00												
Diskonteringsrente %	6,85		0,94	0,88	0,82	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,55	0,52	
Forrentning deposita %	2,00												
Måneders deposita	3,00												
Administration %	3,00												
		leje/m2											
		bbr m2											
Leje	2.102	22	2.259.650	2.304.843	2.350.940	2.397.959	2.445.918	2.494.836	2.544.733	2.595.628	2.647.540	2.700.491	2.754.501
Forrentning deposita	2.102		11.298	11.846	12.083	12.325	12.571	12.823	13.079	13.341	13.608	13.880	14.157
Bruttoleje			2.270.948	2.316.689	2.363.023	2.410.283	2.458.489	2.507.659	2.557.812	2.608.968	2.661.148	2.714.371	2.768.658
Ejendomsstat			-125.429	-127.938	-130.496	-133.106	-135.768	-138.484	-141.253	-144.078	-146.960	-149.899	-152.897
Renovation			-24.830	-25.327	-25.833	-26.350	-26.877	-27.414	-27.963	-28.522	-29.092	-29.674	-30.268
Forsikring			-26.450	-26.979	-27.519	-28.069	-28.630	-29.203	-29.787	-30.383	-30.990	-31.610	-32.242
Fælles el			-3.363	-3.430	-3.499	-3.569	-3.640	-3.713	-3.787	-3.863	-3.940	-4.019	-4.099
Grundejerforening			-33.000	-33.660	-34.333	-35.020	-35.720	-36.435	-37.163	-37.907	-38.665	-39.438	-40.227
Administration		3.300 Pr. enhed	-72.600	-74.052	-75.533	-77.044	-78.585	-80.156	-81.759	-83.395	-85.062	-86.764	-88.499
Fradrag for en lejlighed		0 m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse		65	-136.630	-139.363	-142.150	-144.993	-147.893	-150.851	-153.868	-156.945	-160.084	-163.285	-166.551
Ekstraordinær vedligeholdelse													
Udgifter i alt			-422.302	-430.748	-439.363	-448.150	-457.113	-466.256	-475.581	-485.092	-494.794	-504.690	-514.784
		Kr./m²											
Driftsresultat / cash flow			1.848.646	1.885.941	1.923.660	1.962.133	2.001.376	2.041.403	2.082.231	2.123.876	2.166.354	2.209.681	2.253.874
DCF-metode													
NV årlig cash flow			1.730.132	1.651.882	1.576.902	1.505.325	1.436.998	1.371.771	1.309.505	1.250.066	1.193.325	1.139.159	
NV cash flows			14.165.066										
NV terminalværdi			38.122.631										46.471.635
Markedsværdi DCF-metode		18.136											
Værdien af en fri bolig		18.136	0										
Værdiansættelse			38.122.631										
Følsomhed på leje og forrentning													
Leje/m2	Afkast	Pris											
1.100	5,00	38.035.000	Salgsammenligning										
1.075	5,00	36.979.000	Trankær mosevej 25 Tranbjerg salg/m2										
1.050	5,00	35.922.000	Trankær mosevej 50 Tranbjerg 29.000										
1.075	4,70	39.338.000	Ellemosevej 39 Tranbjerg 23.400										
1.050	4,70	38.215.000	Ellemosevej 8210 Aarhus V 24.500										
			Stenbækhave, 8220 Brabrand 1.209										

Det vurderes at det ikke vil påvirke værdien positivt med en ledig bolig



Fotos





Fotos





Fotos





Fotos





Fotos





Fotos





Fotos





Fotos





Kort

