

Revurdering 2014 af ejendommen tilhørende AB Sølvgade 93



Billed taget d. 26-09-2014

Beliggende på Sølvgade 93, 1307 København K.

Matr.nr. 331, Nørrevold Kvarter

Den kontante handelsværdi jf. pkt. 26: kr. 24.500.000

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S ²

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc., ejendomsmægler & valuar

1. Rekvirent

A/B Sølvgade 93
c/o Steen Droob
Sølvgade 93, 3., tv.
1307 København K.

steen.droob@mail.dk

2. Vurderingsmand:

Lars Wismann, projektchef og direktør
cand. merc., ejendomsmægler & valuar

Wismann Property Consult A/S
Åboulevard 1, st.
1635 København V.
Mobil.: 4088 1998
CVR.: 28 31 27 17

3. Vurderingsobjekt:

Beliggende på Sølvgade 93
1307 København K.
Matr.nr. 331, Nørrevold Kvarter

4. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten bruges til ansættelse af ejendomsværdien på en andelsboligforenings ejendom jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b) jf. nedenstående, hvor lovteksten er anført:

ABL § 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efteranskaffelsen eller vurderingen.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

5. Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 30.09.2014 med en ledig bolig. Ejendommen vurderes til samme værdi på dateringen af denne valuarrapport.

Den kontante handelsværdi kan bruges til beregning af andelskronen jf. ABL. § 5 stk. 2 litra b.

6. Dokumenter og bilag:

Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:

1. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2013
2. Årsregnskab 2013 med GF referat
3. Forsikring
4. Handel med andelsbeviser – 2 oplyst
5. Vedtægter

7. Tingbogen

Vi har trukket tingbogsoplysninger d. 29-09-2014 og ikke fundet byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

8. Forudsætninger:

- at der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- at de vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet
- at ejendommen ifølge foreningen ikke er vidensniveau 1 eller 2 registreret på et niveau, hvor det har værdimæssig betydning for ejendommen
- at vurderingen er foretaget under iagttagelse af Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsnorm af 23-03-2009

Vi har den 26. september 2014 besigtiget ejendommen udefra. Vi har tidligere besigtiget ejendommen gennemgribende fra kælder til kvist herunder 3 for ejendommen karakteristiske lejligheder. Vi har tidligere vurderet ejendommen 3 gange siden første gang i 2007.

9. Forsikring

Foreningens ejendom er forsikret i Købstædernes Forsikring police nr. 82-12A-0016571. Forsikringen omfatter:

Forsikringen dækker:

Bygningsbrandforsikring (jf. punkt 410)

Forsikring mod anden bygningsbeskadigelse (jf. punkt 430)

Svampe- og insektskadeforsikring (jf. 450)

Restværdiforsikring (jf. omstående)

Huslejetabsforsikring (jf. punkt 720)

Husejeransvarsforsikring (jf. punkt 730)

Glasforsikring (jf. punkt 740)

Ejendommen er forsikret på almindelige vilkår.

10. Lokalplaner:

Området er ikke omfattet af København Kommunes lokalplaner.

11. Beskrivelse:

Ejendommen består af 1 bygning opført i 1882 og væsentligt ombygget i 1989. Bygningerne er opført i mursten med tagdækning af fibercement. Bygningerne er opført med kælder, stueetage, 1.-4. etage. Der er 1 hovedtrappe og 1 bagtrappe og der er ikke elevator.

Ejendommen har ifølge BBR et samlet bebygget areal på 188 m², et grundareal på 279 m² og et samlet bygningsareal på 920 m². Ejendommen har kælder på 260 m². Det samlede boligareal udgør 920 m² og der er i flg. BBR et erhvervsareal på 83 m² og et ubenyttet areal på 82 m².

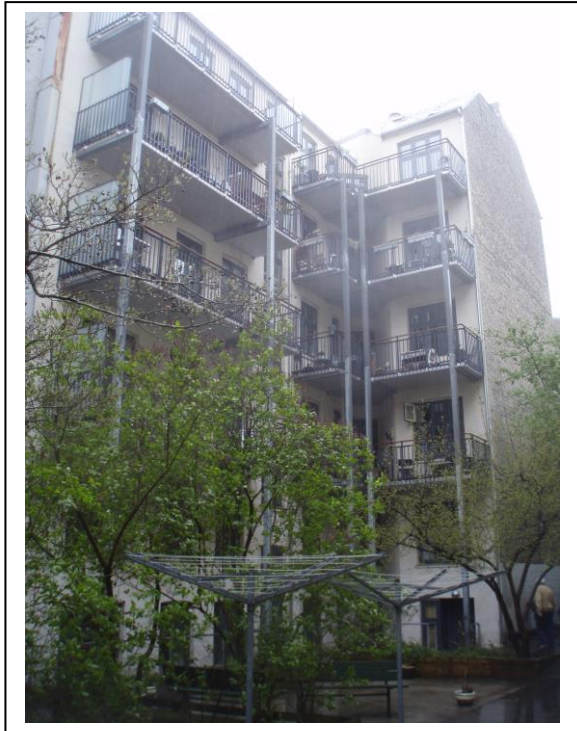
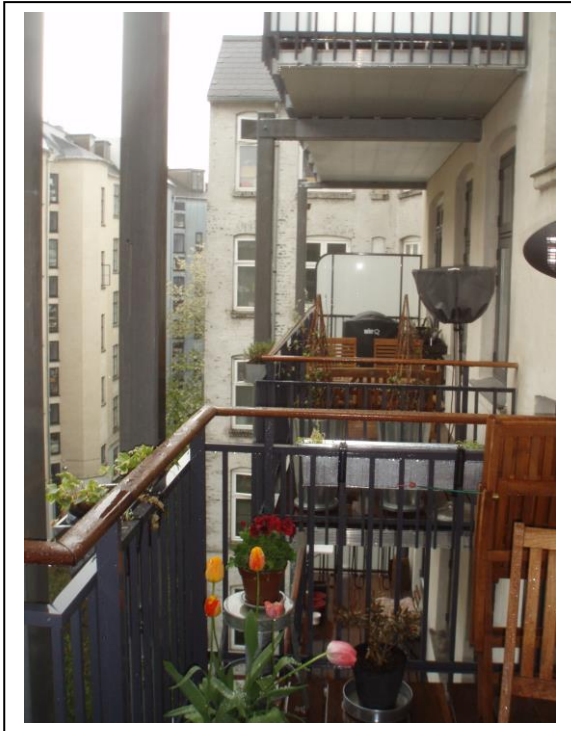
Ejendommen anvendes til bolig og rummer 10 boliglejemål på mellem på 82-102 m². Alle lejligheder har køkken, bad eller brusekabine og WC. Alle lejemål er forsynet med fjernvarme.

Ejendommen fremstår i en fin vedligeholdelsesmæssig stand. Ejendommen har i gennemgået en større bygningsmæssig forbedring for kr. 2,7 mio. bl.a. facaderenovering og altanprojekt. Altanerne 8 stk. er nogle af de bedste som vi har set i København.

Ejendommen anvendes til bolig.



**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**



12. Beliggenhed:



Ejendommen ligger i Den indre by, tæt på både rekreative arealer, offentlig transport, indkøbsmuligheder og et spændende café- og restaurantmiljø. Ejendommen ligger således små 100m fra Østre Anlæg til den ene side og 200m til Botanisk Have og Kongens Have til den anden side.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Der er ca. 600m til trafikknudepunktet på Østerport på Oslo Plads, med såvel busser og S-tog. På Østre Farimagsgade er der desuden gode indkøbsmuligheder med en række forskellige dagligvareforretninger. Området omkring ejendommen er også rig på caféer og restauranter.

13. Omkostningsbestemt husleje (skyggebudget/beregnet):

Ifølge BBR er der 10 boliger. Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 452 kr./ m².

Boligejendommenes omkostningsbestemt leje ligger normalt mellem kr. 475-625/m².

Afkastprocenterne yielden er beregnet ud fra den omkostningsbestemte leje samt den leje der ville kunne opnås såfremt at alle boligarealer var lejeoptimeret efter BRL § 5 stk. 2. og havde frie markedsmæssig leje.

Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Der skal derfor advares imod den ofte blandt revisorer og administratorer udbredte misforståelse, at en boligejendom/blandet bolig erhvervsejendom skal give 2-4% i driftsmæssigt afkast uanset hvad lejen er pr. m² og hermed hvad den kontante handelsværdi bliver pr. m².

Wismann Property Consult A/S

7

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc., ejendomsmægler & valuar

A/B Sølvgade 93				
Antal m2		1.003		
Antal lejligheder		10		
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	Vurdering	24.500.000
		7% NPI reg-2014		
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7%	0,4924	601.800
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006	kr.	18.016	0,4924	62.869
Afkast				26.887
				89.756
Driftsudgifter:				2013
Ejendomsskatter mm.				61.897
El				4.232
Fjernvarme				0
Vand				20.585
Renovation				0
Forsikringer				16.003
Ejendomsservice				14.608
Vaskeri				0
Bredbånd/Kabeltv				0
Diverse				0
			117	117.325
Afkast plus drift				207.081
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig	920			189.945
Husleje erhverv	83			17.136
Husleje bolig	920			207.081
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme	75			69.000
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI	69			63.480
Summa				132.480
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje	144			
Administration pr. lejlighed	3.313			33.130
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser			pr. m2.	386
				355.555
Erhvervsleje - markedsæssig	83		800	66.400
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.	75.000		8%	750.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)				60.000
Omkostningsbestemt leje				69.000
Omkostninger				452
Nettoleje				415.555
Ny nettoleje				308
				282.935
				268.020
Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):				
			§ 18	§ 18B
Fjernvarme	625	26.203	4,18%	
Køleskabe	4.000	3.200	8%	
gaskomfur	4.800	3.840	8%	
Porttelefon	1.300	780	6%	
Antenneanlæg	1.600	960	6%	
Vaskeri	50.000	4.500	9%	
		39.483		
1/3 af dette beløb		13.161		
Beløb til henlæggelse pr. m2		13,12		
Plus indeksring fra 1994 29,07%	49,24%	6,46		
Summa beløb afkast pr. m2.		19,58		19,58
Paragraf 18 ansat pr. m2.				56,79
Paragraf 18B ansat pr. m2.				50,80
				76,37
				70,38
Fra 1. januar 1995 blev satseme for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.				
A/B Sølvgade 93				
	areal	antal	årlig leje	leje pr. m2
Omkostningsbestemt boligleje	920	10	415.555	452
Omkostninger-2006 excl. GI § 18	1.003		-213.935	-213
Markedsæssig erhvervsleje	83		66.400	0
Nettoleje			268.020	267
Kontant depositum som boligudlejningsejendom				
			areal	depositum
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje			415.555	103.889
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje			83	33.200
I alt				137.089
Markedsæssig erhvervsleje				
			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:			452	1,10%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:			1.400	4,72%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering				

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

14. Driftsbudget, aktuel

Indtægter i flg. årsregnskab	2013
Boligafgift - andele	493.667
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	0
Kældre + loft	0
Altaner	0
P-Pladser	0
Vaskeri	0
Diverse	0
Summa	493.667
Omkostninger i flg. årsregnskab	2013
Ejendomsskatter	61.897
El-forbrug	4.232
Vandafgift	20.585
Electrolyse	0
Skorstensfejning mm.	0
Renovation	0
Rottebekæmpelse	0
Vedligehold	34.979
Forsikring mm	16.003
Vicevært mm.	14.608
Generalforsamling mm.	0
Energikonsulent	0
Bestyrelsesudgifter	7.000
Mødeudgifter mm.	13.682
Valuar	0
Varmeregnskab	0
Rådgivning	0
Revisor	34.094
Kontorhold mm.	2.853
Administration	15.000
Abonnementer og kontingenter	2.406
Gård	0
Bredbånd/Kabeltv	0
Diverse	0
Summa	227.339
Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	2.013
Renteudgifter	-113.739
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	550
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	0
Nettorenter	-113.189

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en offentlig vurdering pr. 01.10.2012 på kr. 10.900.000 heraf grundværdien på kr. 1.883.300. Vurderingen fra den off. vurdering pr. 01.10.2011 hævet 0% for ejendommen og sænket 0% for grundværdien.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

16. Uudnyttet udviklingspotentiale:

Der skønnes ikke at være uudnyttet udviklingspotentiale på ejendommen.

17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 92 m² med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 37.000/ m², såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarea-lerne er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 24.000/m² svarende til 65 % af m²-prisen på tilsvarende m²-størrelse i tilsvarende ejerlejlighedsforeninger.

Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 1.196.000. Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder udbudt af anerkendte ejendomsmæglere medlemmer af DE.

18. Afkastprocenterne og m²-priser for boligejendomme:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

19. Hvad er den kontante handelsværdi jf. Andelsboliglovens ABL § 5 stk. 2 litra i et marked, hvor der kun er få eller ingen handler:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

20. Andelsforeningens gældsætning, fast renteperiode og afdragsfri lån angivet ved et modeksempel:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

21. Andelsboliger eller ejerboliger:

I Københavnsområdet findes der ca. 120.000 andelsboliger. Især andelsboligforeninger med ejendomme påbegyndt opført før 01. juli 1966, ejendomme, der ikke er fredet og ejendomme med en meget høj liebhaverværdi f.eks. boligblokke lige ud til Øresund, er 20-80 % billigere at bo i for andelshaverne målt på den samlede månedlige boligydelse end hvad der gør sig gældende for tilsvarende ejerboliger.

I bro kvarterer findes eksempler på fuldstændig identiske ejendomme, hvor den ene er en ejerlejlighedsforening og den anden en andelsboligforening. Den eneste væsentlige forskel er, at medlemmerne i andelsboligforeningen ejer et værdipapir; andelsbeviset, der giver ret til at leje en særlig lejlighed, og i ejerforeningen er hver en-

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

kelt lejlighed særskilt matrikuleret. Bofællesskabet i de to boligformer er næsten identiske. Alle sædvanlige driftsmæssige omkostninger såsom, forsikring, udvendig vedligeholdelse, renholdelse, administration, udarbejdelse af regnskab og økonomisk rådgivning er den samme for andelsboligformen som for ejerboligformen. I reglen ligger de driftsmæssige omkostninger ved at drive en vel vedligeholdt ejendom i størrelsesordenen: ca. kr. 230-280/m².

Der er dog en klar tendens til, at andelsboligforeningernes ejendomme ud fra en byggeteknisk standard ofte fremstår i bedre stand end ejerforeningernes ejendomme. Private grundejeres ejendomme fremstår ofte i langt ringere stand end de to førnævnte ejer kategorier. Det er typisk de private grundejeres ejendomme der handles, da det i dag yderst sjældent ses, at en andelsboligforening opløser sig selv for at sælge ejendommen.

Når andelsbeviserne stadig er så billige, som de er, og det er billigere at bo i en andelsboligforening end i en ejerlejlighedsforening, så skyldes det, at prisen på andelsbeviserne har en lovmæssig styret regulering med maksimalpriser.

Det er således, at en tilsvarende bolig i en ejerlejlighedsforening vil være 51% dyrere pr. måned frem for den tilsvarende bolig i andelsboligforeningen. Det kan illustreres ved efterfølgende regneeksempel, hvor alle indlagte værdier er de faktiske værdier ud fra vores valuarvurdering og de aktuelle rentesatser.

A/B Sølvgade 93		
Hvad koster det at bo i en lejlighed	andelsboliger	ejerboliger
Areal	92	92
Kontant handelspris pr. m2.	21.195	37.015
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	3.496	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	1.949.975	3.405.344
Finansieret købesum	321.634	
Rente før skat i %	5,5%	5,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	3,85%	3,50%
Ejerboligskat	0	17.027
Aktuel boligydelse	49.313	
Boligydelse - minimum	30.226	23.000
Renteydelse A/B lån	75.074	
Samlet boligydelse ved minimum	105.300	159.214
Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringrente	1.352	1.731
Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente	1.145	1.731
Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering	8.775	13.268
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-34%	51%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	-4.493	4.493

I regneeksemplet er opstillet en sammenlignelig model, hvor der for de to boligformer er taget udgangspunkt i samme driftsmæssige omkostninger og i gældfri ejendomme, uden anvendelse af den p.t. aktuelle gældsbrevs mulighed.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

Markedet for handel med boligudlejningsejendomme har været stort set ikke eksisterende siden august 2008. Dette skyldes, at hvor man tidligere kunne finansiere bolig-ejendomme 100% og lejerne med denne finansiering kunne stifte en ny andelsboligforening, så har dette på nær et par enkelte handler ikke længere været muligt.

Handlerne med boligejendomme har derfor været tvangshandler, eller skæve handler hvor realkrediten har solgt overtagne ejendomme formentligt på meget gunstige finansieringsvilkår.

For andelsboligmarkedet er det jo således, at når man køber et andelsbevis så køber man sig ind i en forening der ejer en boligejendom. Foreningens ejendom er i forvejen finansieret og kontantprisen er det man betaler for andelsbeviset. Det er i reglen en mulig opgave at 100% finansiere andelsbeviset kontante betaling. Når der handles et andelsbevis kan man derfor i nogen udstrækning hævde at der handles til den markeds-mæssige pris for en del af en boligudlejningsejendom der tilhører en andelsboligforening.

Den pris som andelsboligforeningernes andelsbeviser handles til er efter vores dokumentation fra ca. 100 andelsboligforeninger mellem 55-75% af kvadratmeterprisen for kvadratmeterprisen i tilsvarende ejerboligforeninger.

Tvangshandler er ikke almindelige handler og kan dermed ikke bruges til at dokumentere den kontante handelsværdi.

I 3. kvartal 2010 har vi set en handel med en boligejendom, men det var et salg fra et realkreditinstitut til en eksklusiv VIP kunde. Der var tale om BRFKredit der solgte Onsgården i Hellerup til en m²-pris på ca. kr. 18.000 inkl. et betydeligt vedligeholdelses-efterslæb.

I 4 Q 2011 købte en svensk ejendomsinvestor Østerfælledejendommen til en pris på kr. 1.100 mio. svarende til kr. ca. kr. 25.000/m². Salget blev gennemtvunget af hovedkreditor som var Nykredit og der er grund til at antage at køberen har fået markant lav bidrags-sats måske endda 0% og måske 10-15 eller 20 års afdragsfrihed.

I 2012 er der set enkelte handler med boligejendomme men primært har der været tale om tvangssalg. Gammel Kongevej 51, 1610 København V blev handlet i 1Q 2012 til en pris på ca. kr. 17.000/m², men med et betydeligt vedligeholdelses-efterslæb.

Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening er en handel den stærkeste ledetråd for hvilke priser der handles til. Dansk Ejendomsmæglerforening har dog ikke udtalt sig om hvad betydning det har for den kontante handelsværdi om en ejendom sælges med 100% finansiering, og en bidrags-sats på 0% og afdragsfrihed i 20 år blot fordi et realkreditinstitut skal have en ejendom ud af bøgerne uden at der fremgår at man reelt har haft et tab.

I 4Q 2008 lukkede den finansielle sektor for normal finansiering af boligejendomme,

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

I 2008 og 2009, 2010, 2011, 2012 har der været meget få transaktioner med boligudlejningsejendomme og næsten ingen med et reelt normalt og åbent udbud. Mange pengeinstitutter har helt lukket for udlån til investeringsejendomme, ovenpå finanskrisen, bankpakke I og finanspakke II.

Det er derfor vanskeligt at tale om den kontante handelsværdi jf. ABL § 5 stk. 2 litra b, da begrebet alene giver mening, om der er faktuelle og retningsvisende handler.

De mest oplagte købere til boligudlejningsejendomme er lejerne til stiftelse af AB-Forening. Under normale finansielle forhold vil deres markedspris typisk ligge på 55-75% af m²-prisen for tilsvarende ejerboligejendomme i samme område. Ejendomme hvor en væsentlig del af lejlighederne er uden eget toilet og bad bør ligge på en lave-re priskvartil.

Ved at gå på www.oline.dk der er hjemmeside for boligejendomme udbudt af medlemmer af Danske Ejendomsmæglerforening, ser det ud som om at de priser der forventes og forlanges i dag er stort set uforandrede. Ingen må jo antage, at medlemmerne af Dansk Ejendomsmæglerforening udbyder ejendomme til andre priser end, hvad der er realistiske priser som vurderet af en anerkendt ejendomsmægler & valuar MDE.

Ejendomme til salg i København K (postnummer 1000-1473)				www.oline.dk d. 30-09-2014				
Adresse	Opført	Off. Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m ² -pris bolig	m ² -pris erhverv	Afkast-procent
Badstuestræde 4	1797	8.700.000	9.750.000	252	84	27.024	35.000	3,18%
Borgergade 30	1962	151.000.000	185.000.000	9.173	1.006	18.523	15.000	2,96%
Overgaden O. Vandet 102	1964	88.000.000	135.000.000	8.687	0	15.540	0	2,21%
Skindergade 20	1838	25.500.000	26.000.000	584	258	33.476	25.000	3,14%
Dronningensgade 17	1890	8.300.000	8.700.000	504	0	17.262	0	3,00%
Skindergade 40	1838	18.100.000	23.000.000	765	33	28.987	25.000	6,00%
Amaliegade 24	1896	50.000.000	53.000.000	1.546	1.004	24.541	15.000	4,00%
Landemærket 7	1871	8.150.000	12.500.000	276	144	29.638	30.000	3,70%
Nørre Gade 18	1812	35.000.000	38.000.000	748	689	23.168	30.000	4,87%
Ny Adelgade 3	1874	23.200.000	42.000.000	811	402	39.396	25.000	3,77%
Frederiksborggade 52	1878	0	30.000.000	809	889	17.303	18.000	5,00%
Sølvgade 90	1882	13.000.000	28.500.000	1.270	278	18.939	16.000	3,79%
Gyldenløvesgade 14	1881	35.500.000	42.000.000	1.983	200	20.171	10.000	2,41%
Gennemsnit						24.151	23.400	4,13%

Det er interessant, at de ovenstående boligejendomme er udbudt til m²-priser samt at afkastprocenter virker fuldkommen vilkårlige samt at ejendomme, hvor stort set ingen af lejlighederne har bad ofte udbydes til samme priser som lejligheder med bad.

I skrivende stund 2014 er pengeinstitutterne så småt ved at lukke op for deres udlån til ejendomme. Det har betydet, at der atter ses handler med boligejendomme og stiftelser af nye andelsboligforeninger. Udlånene afløser bankernes placering af deres penge i korte obligationer, der giver typisk 1% i rente eller mindre i afkast. På et tidspunkt kommer bankerne atter til at bruge deres penge til udlån frem for til passiv placering.

23. Valuarvurdering

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

24. Referencepriser

Ejendomme handlet	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris-erhverv	Handels-dato
Fredericiagade 15	1310	kr. 57.800.000	2.079	1.335	kr. 18.170	kr. 15.000	12-06-2013
Arkonagade 17	1726	kr. 10.400.000	690	60	kr. 14.638	kr. 5.000	02-11-2012
Gammel Kongevej 51	1850	kr. 55.000.000	2.527	883	kr. 17.222	kr. 13.000	18-01-2012
Østerbrogade 114	2100	kr. 58.000.000	2.585	902	kr. 18.250	kr. 12.000	10-01-2013
Gormsgade 25	2200	kr. 18.000.000	1.010	202	kr. 17.022	kr. 4.000	14-09-2012
Onsgården *incl. 65 mill. Vedl. Eft.slæb	2900	kr. 295.000.000	12.524	2.617	kr. 18.331	kr. 25.000	13-10-2011
Værnedamsvej 5, 5 A-B	1819	kr. 29.500.000	1564	215	kr. 15.838	kr. 22.000	19-12-2013
Jernbane Allé 31	2720	kr. 45.000.000	1.746	452	kr. 21.113	kr. 18.000	31-05-2013
Fredericiagade 15	1310	kr. 57.800.000	2.079	1.335	kr. 18.170	kr. 15.000	12-06-2013
Dronningens Tværgade 9	1302	kr. 74.000.000	334	2.384	kr. 35.976	kr. 26.000	09-07-2013
Skindergade 28	1159	kr. 41.800.000	636	1.283	kr. 25.377	kr. 20.000	09-07-2013
Løvstræde 8	1152	kr. 67.900.000	978	2.196	kr. 24.519	kr. 20.000	09-07-2013
Søtorvet 1-3, Vendersgade 28	1371	kr. 90.000.000	2.519	2.820	kr. 20.056	kr. 14.000	13-02-2014
Grønningen 15 m. fl.	1270	kr. 245.000.000	9.172	2.747	kr. 21.920	kr. 16.000	xx-xx-2014
Amagerbrogade 102	1892	kr. 24.750.000	1.501	288	kr. 14.570	kr. 10.000	21-01-2014
Strandvejen 82	2900	kr. 41.900.000	1.079	981	kr. 20.649	kr. 20.000	03-01-2014
Strandvejen 84-86	2900	kr. 41.600.000	1.280	681	kr. 21.859	kr. 20.000	03-01-2014
Frederikkevej 1	2900	kr. 28.000.000	993	440	kr. 19.335	kr. 20.000	03-01-2014
Strandvejen 153	2900	kr. 36.500.000	941	742	kr. 19.075	kr. 25.000	03-01-2014
Jernbane Allé 31	2720	kr. 45.000.000	1.746	452	kr. 21.113	kr. 18.000	31-05-2013
Østerbrogade 21-23	2100	kr. 75.000.000	2.336	1.245	kr. 22.513	kr. 18.000	28-05-2014
Trepkæsgade 3	2100	kr. 19.575.000	1.180	248	kr. 15.538	kr. 5.000	01-05-2014
Gns.					kr. 20.057	kr. 16.409	

Tabellerne viser et udsnit af vores registrerede handler med boligudlejningsejendomme beliggende i København.

Disse lister ovenfor er under konstant observation, men mange handler efter 2008 har ikke været almindelige handler med almindelig finansiering. I 2013 og 2014 og handelen med boligejendomme så småt ved at blive normaliseret.

25. Hvor stor en nøjagtighed bør der være på en valuarvurdering:

Vi er os bekendt eneste valuar der i vore rapporter anfører, at valuarvurderingen bør ligge indenfor +/- 15-30 %. Vi har kendskab til juridiske artikler, der på tilsvarende vis har behandlet, hvor meget et skøn må afvige. Disse artikler opererer med et skøn indenfor +/- 30 %. I forhold til vores vurdering kan man derfor anlægge følgende følsomhed:

kr.	Valuarværdi	-30%	-15%	15%	30%
Kontant handelsværdi	24.500.000	17.150.000	20.825.000	28.175.000	31.850.000
Boliger, værdi pr. m2	24.067	16.847	20.457	27.678	31.288

26. Besvarelse

Aktuelle Østre Landsrets Domme om den kontante handelsværdi er overflyttet til bilag A.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

A/B Sølvgade 93			
Markedsværdi	areal i m2	m2-pris i kr.	markedsværdi
Grundareal	279	kr. 6.750	kr. 1.883.300
Samlet boligareal	920	kr. 19.500	kr. 17.940.000
Antal boliglejligheder	10	kr. 24.067	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. 2.000	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Kælder	260	kr. 2.000	kr. 520.000
Altaner	8	kr. 150.000	kr. 1.200.000
Fællesareal	82	kr. 8.000	kr. 656.000
Værdi af en ledig lejlighed	92	kr. 13.000	kr. 1.196.000
Erhvervsareal	83	kr. 14.000	kr. 1.162.000
Skur	0	kr. -	kr. -
Garager	1	kr. -	kr. -
Vedligeholdelseefterslæb	0	kr. -	kr. -
Samlet valuarvurdering	0	kr. -	kr. 24.557.300
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 452	1,10%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.400	4,72%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering			
0			
Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:			kr. 1.883.300
Bygningen			kr. 20.355.030
Installationer			kr. 2.261.670
Kontant handelsværdi			kr. 24.500.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 24.500.000 skriver kroner totifiremillionerfemhundredetusinde 00/100.

27. Habilitetserklæring:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover nærværende vurderingsforretning.

28. Bilag A., gode råd, møde og hot line service:

Bilag A er alene fremsendt på e-mail.

Der er ikke udarbejdet en skrivelse benævnt "Gode råd"! Her gives normalt en række anvisninger på driftsmæssig optimering af ejendommen. På anmodning fra A/B foreningen udarbejdes og tilsendes gode råd uden ekstra beregning.

Wismann Property Consult A/S tilbyder tillige som en del af vores ydelse at møde op på en generalforsamling et beboermøde, et bestyrelsesmøde eller lignende. Vi betragter Andelsboligforeningens medlemmer som vores klienter og de er tilsvarende velkomne til at kontakte os for alt hvad der har med denne rapport at gøre.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Gode råd sendes normalt sammen med valuarvurderingen i 1 eksemplar i hard copy samt sendt i pdf med e-mail til rekvirenten. De gode råd er tænkt som inspiration til A/B foreningens medlemmer og bestyrelse. Ingen er forpligtede til at følge vores gode råd ligesom administrator, bank, revisor eller andre økonomiske rådgivere kan have andre gode råd end dem, som vi anfører.

Når det handler om økonomisk rådgivning er det ikke sådan, at der kun findes rigtige og forkerte råd. Det gode råd kommer helt an på forudsætningerne. Derfor er det f.eks. ikke altid at godt råd f.eks. at låse renten fast i 30 år og vælge lån med afdrag.

29. Copyright:

Denne vurderingsforretning må ikke uden vores skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist uden, at der henvises til Wismann Property Consult A/S. Vurderingsrapporten kan umiddelbart udleveres til samtlige medlemmer af andelsboligforeningen samt potentielle købere af andelsbeviser.

30. Professionel ansvarsforsikring police nr. 59.0.01.426-00

Cand. merc., ejendomsmægler. & valuar Lars Wismann har en professionel ansvarsforsikring tegnet hos Chartis Europe SA, der dækker ejendomsmæglervirksomhed.

31. Indsigelser eller forespørgsler til indholdet i valuarrapporten:

Såfremt medlemmer af andelsboligforeningen, ejendomsadministrator, revisor eller andre måtte have indsigelser til eller forespørgsler til indholdet i vores valuarrapport, bedes disse rettet direkte til den ansvarlige valuar hos Wismann Property Consult A/S.

32. Dato og underskrift:

København den 30. september 2014

Som vurderingsmand:
Wismann Property Consult A/S

**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc. , ejendomsmægler & valuar
Se i øvrigt vores hjemmeside: www.wismann-as.dk**