danbolig
ERHVERV

VALUARVURDERING AF
A/B SKOLEHOLDERGÅRDEN

SAGSNR 1070156

VEDRØRENDE EJENDOMMEN

BELIGGENDE	Birkedommervej 56-64, Skoleholdervej 33-37 m.fl., 2400 København NV
MATRIKEL NR	1077, 1078 & 1079 Utterslev, København
VALUARVURDERET TIL	Kr. 350.000.000 ved 4,50% afkast (DCF-model), svarende til 24.356 kr/kvm.

danbolig Erhvervscenter - København
Ejendomsmæglere & Valuarer, MDE • Østerfælled Torv 10. 1. sal • 2100 København Ø ▯ Telefon 32 83 06 10 ▯ erhverv.kbh@danbolig.dk ▯ www.danboligerhverv.dk

1. Vurderingsformål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for andelsboligforeningens fælles ejendom. Vurderingen skal danne grundlag for opgørelse af foreningens formue (andelskrone) i forbindelse med årsregnskabsaflæggelse.

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom.

Nærværende vurdering er en genvurdering af en tidligere udarbejdet vurdering pr. 14.09.2017, foretaget af danbolig Erhverv.

2. Vurderingsobjekt

Kommune: Københavns kommune - nr. 101

Beliggende: : Birkedommervej 56-64, Skoleholdervej 33-37, Præstelængen 2-32, Degnestaven 1-37, 2400 København NV

Matr. nr. : 1077, 1078 & 1079 Utterslev, København

3. Rekvirent

A/B Skoleholdergården
CVR 19 82 47 48
v/ bestyrelsen

4. Vurderingsmand

Ejendomsmægler & Valuar
Emil Ozol-Ellekilde
V/Danbolig Erhverv
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 29 53 81 23

5. Vurderingstema og dato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 30.06.2018.

Ejendommen skal fastsættes som ejendommens skønnede kontantværdi som en udlejnings-ejendom, med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Ejendommen forudsættes således handlet i udlejet stand, inklusive udlejning af erhverv, og med 1 ledig lejlighed til rådighed for køber.

Vurderingstemaet skal i denne sammenhæng en værdiansættelse af andelsforeningens ejendom foretaget under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

6. Forudsætninger

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet under følgende 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, og i øvrigt funktionsdygtige.
- At ejendommen forureningsmæssigt ikke er registreret med vidensniveau 1 eller 2 (se i øvrigt pkt. 8.5 herunder), samt at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.
- At en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de allerede skønnede.
- At ejendommen er værdiansat ud fra en kontanthandel. Andelsforeningens egen nuværende belåning er således ikke relevant for værdiansættelsen.
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.
- At der ikke er afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.
- At der ikke er indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering, der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.
- En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b. Imidlertid kan udvikling i renteniveau, udbud og efterspørgsel på fast ejendom, samfundsøkonomiske tendenser mv. kan ændre sig væsentligt over en 18 måneders periode, og en valuarvurdering bør normalt følge en 1-årig regnskabsperiode.

7. Tingbogen

Ejendommens tinglysninger er gennemgået den 17.07.2018, og der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter vurderingsmandens opfattelse væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

8. Specifikationer

Ejendommen er en byejendom til beboelse samt delvist til erhverv.

08.01 Grundareal

I henhold til tingbogen (samlet, alle 3 matrikler) udgør det samlede tinglyste areal 15.611 kvm hvoraf 347 kvm er vej.

08.02 Arealer

Jvf. BBR-ejermeddelelse er ejendommen som følger:

Bygningsnr.1 – Birkedommervej 58-64 samt Præstelængen 2-14:

Antal etager uden kælder& tagetage	5	
Antal lejligheder med køkken	103	
Opført år	1934	
Bebygget areal	1.299	kvm.
Samlet bygningsareal	6.495	kvm.
Samlet boligareal	6.462	kvm.
Samlet erhvervsareal	0	kvm.

Bygningsnr.:2 – Birkedommervej 56 samt Degnestaven 1- 17:

Antal etager uden kælder& tagetage	5	
Antal lejligheder med køkken	87	
Opført år	1934	
Bebygget areal	1.125	kvm.
Samlet bygningsareal	5.625	kvm.
Samlet boligareal	5.288	kvm.
Samlet erhvervsareal	238	kvm.

Bygningsnr.:3 – Degnestaven 19-37:

Antal etager uden kælder& tagetage	5	
Antal lejligheder med køkken	100	
Opført år	1934	
Bebygget areal	1.224	kvm.
Samlet bygningsareal	6.120	kvm.
Samlet boligareal	5.871	kvm.
Samlet erhvervsareal	162	kvm.

Bygningsnr.:4 – Præstelængen 16-32 samt Skoleholdervej 35:

Antal etager uden kælder& tagetage	5	
Antal lejligheder med køkken	100	
Opført år	1934	
Bebygget areal	1.268	kvm.
Samlet bygningsareal	6.340	kvm.
Samlet boligareal	6.335	kvm.
Samlet erhvervsareal	0	kvm.

Bygningsnr.:5 – Præstelængen 16:

Antal etager uden kælder& tagetage	1	
Antal lejligheder med køkken	0	
Opført år	2003	
Bebygget areal	150	kvm.
Samlet bygningsareal	150	kvm.
Samlet boligareal	0	kvm.
Samlet erhvervsareal (fælles lokale)	150	kvm.

08.03 Offentlig vurdering	I henhold til ejendomsvurderingen af 2016 er ejendommen værdiansat således: Ejendomsværdi, kr: 251.000.000 Heraf grundværdi, kr: 41.857.000
08.04 Vejforhold	I henhold til ejendomsdatarapport med adgang til offentlig vej.
08.05 Forurening	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 forurening.
08.06 Forsikrings-forhold	Ejendommen er forsikret som følger Forsikringsselskab: Codan Police nr: 900 618 7878 Forsikring omfatter dækning for brand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskadeforsikring, husejeransvarsdækning, bestyrelsesansvar.
08.07 Energimærke	Ejendommen har udarbejdet energimærke d.30.09.2016 med med karakteren D.
08.08 Kommune,amt og zonestatus	Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune
08.09 Lokalplan-forhold	Ejendommen er beliggende i område, for hvilket Københavns Kommuneplan er gældende, under rammen "boliger".
08.10 Kontrakt-forhold	Det oplyses, at der ikke er kontraktforhold, der har betydning for værdifastsættelsen i nærværende vurdering.

9. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 31.07.2018.

Til stede ved besigtigelsen var Emil Ozol-Ellekilde fra danbolig Erhverv København, og andelsforeningens vicevært, der viste rundt.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder, loft, for- og bagtrappe besigtiget, foruden de flg. lejligheder:
-Degnestaven 17 st.th (ejd.kontor)
-Degnestaven 17 st.tv
(ved besigtigelsen i år 2017 blev der set yderligere 3 lejligheder)

Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

10. Beskrivelse

Andelsforening stiftet i år 1997, boende i klassisk og tidstypisk murstensejendom opført i 1934 med i alt 390 boliger, på 5 etager (eksl. tagetage og kælder), opført i gule mursten og med tegltag. Opvarmes ved fjernvarme.
Ejendommen fremstår som en samlet bygning, i en omsluttende ring, men er registreret som 5 bygninger. De fleste af ejendommens lejligheder er 2,- eller 3,- værelses på 56-78 kvm., men der findes også større, sammenlagte lejligheder (5,- 6,- og 7, værelses) på 108-141 kvm. På ejendommens inderside findes et meget stort og pænt gårdanlæg med legeplads og et 150 kvm. fælleshus. Desuden findes der 18 garager indvendigt i gården (det er muligt at køre ind). Ca. en tredjedel af lejlighederne (ikke talt op) har en altan, vendt mod gården. Der findes ligeledes et stort antal altaner vendt mod gaden.

Endvidere har ejendommen 6 butikker i gadeplansniveau, samt 1 cafe, og endelig råder foreningen også over 52 private p-pladser.

Ejendommen har nyt tag, etableret i år 2007, og vinduerne er fra 1999. Idet både kælder og tag dækker over nogle meget store arealer, ville det antageligvis være muligt at inddrage en del af taget til at udvide eksisterende lejligheder med.

Kælderen byder - ud over aflæggeplads - også på i alt 8 vaskerum, tørrerum, fyrrum, samt endnu et fællesrum.

Ejendommen har fået en omfattende renovering af kloaksystem i år 2012, og der er desuden skiftet køkken-faldstammer samme år.

I år 2017-18 har ejendommen gennemgået en omfattende opfriskning i form af malerarbejde i trappeopgange (projektet er ikke afsluttet ved besigtigelsen) og udvendigt træværk, der er indkøbt nye vaskemaskiner, garagerne er blevet efterisoleret, og ejendommens murværk er blevet fuget op.

Sammenfattende virker ejendommen i god velvedligeholdt stand. Den er i øvrigt klassificeret som bevaringsværdig (SAVE karakter: 3).

11. Ejendommens stand og driftsomkostninger

Der er ikke modtaget tilstandsrapport samt vedligeholdelsesplan, i forbindelse med udarbejdelse af nærværende vurderingsrapport. Til ejendommens stand og som grundlag for værdiansættelsen bemærkes dog:

-Taget er skiftet år 2007
-Ejendommens vinduer er skiftet år 1999
-Ejendommens kloaksystem er gennemgået og omfattende renoveret i år 2012. Der er desuden samtidig etableret udskiftet faldstammer, med rottespær
-Ejendommen er overgået til nuværende fjernvarme år 1995
-I år 2017-18 er ejendommen blevet efterisoleret ved garager, samt mellem kælder og stueplan, hvor det har været muligt. Desuden er alle afspærrings/balofixventiler udskiftet.
-Ejendommen er pt. ved at få malet opgange, og dette projekt forventes først afsluttet senere i år 2018.

Samlet opleves ejendommen som velvedligeholdt, og i god stand.

Jf. seneste årsrapport udgjorde posten almindelig vedligehold kr 2.118.853. I nærværende opgørelse anvendes dog vedligeholdelsesnormtallene jf. boligreguleringslovens §18 og §18b.

12. Potentialer på ejendommen/ikke-udnyttet udviklingspotentiale

Der skønnes at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af tagboliger, idet ejendommen har loftsrum/tørreloft i en højloftet tagetage samt at det skønnes, at resterende depotrum etableres i ejendommens kælder. Dette forhold er ikke indregnet i opgørelsen af ejendommens værdiansættelse (se rapportens bilag 2), men indgår dog i ejendommens samlede afkastprocent. Det bemærkes at foreningen har ikke tidligere undersøgt forholdet, og der foreligger ikke noget konkret projekt vedrørende dette.

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt.

Dette potentiale illustreres i **bilag 2**.

13. Værdien af en ledig lejlighed

I henhold til retspraksis jf.TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejningsejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 61,43 kvm, hvorfor der anvendes en lejlighed på 61 kvm. (tættest på gennemsnittet) i opgørelsen af den fri bolig.

Den frie lejlighed medregnes ikke i indtægtsgrundlaget, da den ikke oppebærer en lejeindtægt, til gengæld medregnes den med en konservativt sat (75% af markedsniveau) værdi af en tilsvarende ejerbolig i kvarteret.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2018:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Theklavej 49,1,77	67	2	13.02.2018	2.195.000	32.761
Tingskrivervej 3 2.tv	62	3	19.03.2018	2.050.000	33.065
Birkedommervej 28 2.th	63	3	29.04.2018	1.975.000	31.349
Provstevej 2A 4.tv	71	2	01.05.2018	2.075.000	29.225
Kilde: boliga.dk				Gns.kr/kvm:	31.540
				75% af gns.kvm:	23.655

61 kvm á **23.655** kr/kvm svarer til en værdi af den frie lejlighed på **1.450.000** kr (afrundet).

14. Omkostningsbestemt husleje/opgørelse af lejeindtægt

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom.

Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.
Ejendommen er beliggende i et reguleret område, og derfor finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne er opfyldt

Københavns Kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg.

Ved opgørelsen af forbedringer jf. omkostningsbestemt leje er flg. forhold medregnet og indeholdt i indtægtsgrundlaget jf. omkostningsbestemt leje:
-Vinduer, tag, kloakering, faldstammer, fælleshus, gårdmiljø & legeplads. Postkasser i gadeniveau.

I værdiansættelsen er imidlertid indeholdt (DCF-modellen) det potentiale, der ligger i at en investor over tid ville kunne konvertere de enkelte lejligheder til at lejeindtægten ville kunne overgå til det lejedes værdi.

Der er i andelsforeningen desuden en potentiel lejeindtægt på ejendommens butikker, garager og p-pladser, som ikke kan indregnes som beboelse. Denne indtægt er derfor i stedet medregnet som markedsleje for erhverv jf. erhvervslejeloven.

I opgørelsen af lejeindtægten er der korrigeret for værdien af **den frie bolig** (se rapportens pkt. 12), dvs. den teoretiske lejeindtægt for denne lejlighed er fraregnet i opgørelsen af ejendommens lejeindtægter.

Samlet skønnes det at ejendommen repræsenterer en årlig husleje som følger:

Bruttoleje (afrundet):	**16.191.000**	**kr.**
Driftsomkostninger (afrundet):	**9.342.000**	**kr.**
Nettoleje (afrundet):	**6.849.000**	**kr.**

Se desuden rapportens **bilag 1**, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår.

15. Sammenfatning: Værdiansættelse og afkastprocent

Efter således at have gennemgået de forhold, der har betydning for fastsættelsen af ejendommens markedsværdi, og under henvisning til det anførte vurderingstema, fastsættes ejendommens kontante ejendomsværdi, inklusive værdi af den frie bolig, som følger:

Vurderingssum, valuarvurdering:	**350.000.000**	**kr.**
Svarende til	**24.356**	**kr/kvm**
Svarede til et 1.års afkast på:	**1,96**	**%**
Svarende til afkastprocent i DCF-model*	**4,50**	**%**

*=jf. Bekendtgørelse af d.28.06.2018 om valuarvurderinger:

Der er ikke medregnet udgifter til købsomkostninger. Saldi for deposita, forudbetalt leje er ikke anslået og indgår derfor ikke i beregningen

Ejedommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på boligudlejningsejendomme i nærmeste område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Birkedommervej 1,2400 Kbh NV	04.12.2017	90.000.000	1933	2.272	435	33.247
Fr.sundsvej 227, 2700 Brønshøj	13.02.2017	70.750.000	1972	4.121	320	15.931
Florsgade 3, 2200 Kbh N	13.10.2017	31.725.000	1905	1.267	57	23.961
Nørrebrogade 175, 2200 Kbh N	18.10.2017	32.500.000	1892	1.008	553	20.820

(Kilde: e-nettet.dk)

Se desuden rapportens **bilag 3 og 4**, for en supplerende kommentar omkring forudsætninger samt pris og afkastprocenter.

16. Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området.

Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

17. Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten, samt kopi til foreningens administrator.

18. Datering og underskrift

København den 01.08.2018.

danbolig Erhverv København A/S

Emil Ozol-Ellekilde

Emil Ozol-Ellekilde
Ejendomsmægler & Valuar, MDE, HD(F)

Kenneth Engberg
Direktør, Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE

19. Bilagsoversigt

Nærværende rapport består foruden selve rapporten også af de følgende bilag:

Bilag 1: Rentabilitetsopgørelse, 1.års brutto-netto samt følsomhedsanalyse
Bilag 2: Værdiansættelse - DCF Model
Bilag 3: Forklaring til den nye bekendtgørelse mv.
Bilag 4: Valuarens grundlag samt referenceejendomme
Bilag 5: Oversigt over sagens dokumenter
Bilag 6: Fotos af ejendom

Bilag 1. Rentabilitetsopgørelse, 1.års brutto-netto samt følsomhedsanalyse

1.års brutto-netto opgørelse

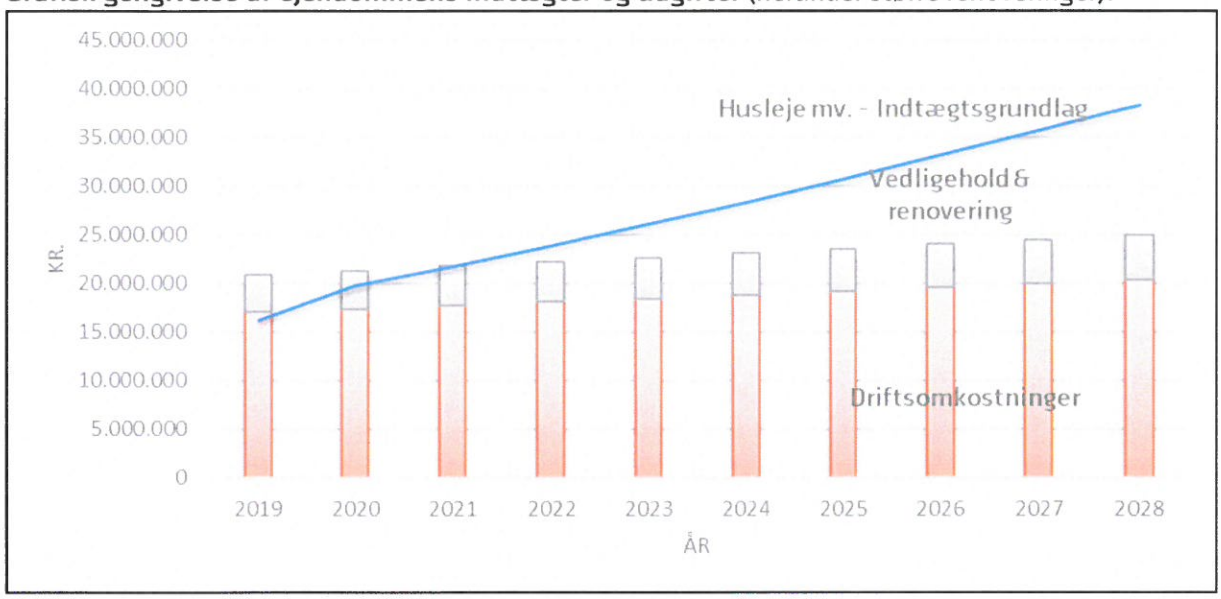
Indtægtsgrundlag		
Omk. bestemt leje (indtægt uden'fri bolig')	kr.	11.649.339
Lejeindtægt, det lejedes værdi	kr.	0
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	kr.	0
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	kr.	165.000
Øvrige indtægter	kr.	422.400
Leje i alt	kr.	12.236.739
Værdi af forbedringer til omk.leje	kr.	3.954.572
Lejeindtægt i alt/bruttoleje	**kr.**	**16.191.312**
Driftsudgifter (jf.årsrapport samt normtal for omk.leje)		
Skatter og afgifter:	kr.	3.203.122
Forsikringer:	kr.	430.080
Renholdelse:	kr.	1.804.291
Øvrige udgifter:	kr.	299.208
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:	kr.	3.044.500
Administration:	kr.	561.263
Driftsudgifter i alt Lejeindtægter fratrukket driftsudgifter	**kr.**	**9.342.464**
Til forretning/nettoleje uden andelshaveres særlige forbedringer	**kr.**	**6.848.848**
Vurderingssum, lejeværdi ved 1.års leje Ved afkastkrav/forrentningsfaktor: 1,96%	**kr.**	**348.744.724**
Tillagt værdi af fri bolig:	**kr.**	**1.450.000**
Vurderingssum, samlet (afrundet)	**kr.**	**350.000.000**
Svarende til kr/kvm	**kvm.pris**	**14.370**

Følsomhedsanalyse – 1.års afkast: (den frie lejlighed er indeholdt i værdiansættelsen)

Ejendomsværdi ved ændret afkast — Følsomhed, ændring i lejen ved afkast: **1,96 %**

Afkast %	Pris, kr.	kr/kvm	Ændring %	Bruttoleje	Værdi	kr/kvm
1,21%	565.671.943	23.225	-10,00%	14.572.181	267.748.236	10.993
1,46%	469.313.159	19.269	-7,50%	14.976.963	288.359.858	11.839
1,71%	401.066.050	16.467	-5,00%	15.381.746	308.971.480	12.686
1,86%	368.905.639	15.146	-2,50%	15.786.529	329.583.102	13.532
1,96%	**350.000.000**	**14.370**	**100,00%**	**16.191.312**	**350.000.000**	**14.370**
2,06%	333.297.007	13.684	2,50%	16.596.095	370.806.346	15.224
2,21%	310.812.695	12.761	5,00%	17.000.877	391.417.968	16.071
2,46%	279.422.614	11.472	7,50%	17.405.660	412.029.590	16.917
2,96%	232.528.886	9.547	10,00%	17.810.443	432.641.212	17.763
3,46%	199.173.167	8.178	15,00%	18.620.008	473.864.456	19.456

Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter og udgifter (herunder større renoveringer):



Modelforudsætninger – DCF-model:

Afkastrente, DCF:	4,50	%
Afkastrente, 1.års afkast	1,96	%
Antal kvm.erhverv	400	kvm.
Antal kvm.bolig:	23.956	kvm.
Heraf omk.bestemt leje (år 1):	23.895	kvm.

Udvikling i pengestrømme, år:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Indtægter: t.kr.	16.191	19.747	21.790	23.907	26.100	28.371	30.722	33.157	35.676	38.283
Driftsomk.,samlet, t.kr:	20.923	21.342	21.769	22.204	22.648	23.101	23.563	24.034	24.515	25.005
LL§18+18B, samlet vedl., t.kr:	3.873	3.950	4.029	4.110	4.192	4.276	4.361	4.448	4.537	4.628
Heraf ansl. løbende vedl., t.kr:	1.966	2.005	2.045	2.086	2.128	2.171	2.214	2.258	2.303	2.349
Ekstra udgift til støre renov.,t.kr:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Følsomhedsanalyse – DCF-model: (den frie lejlighed er indeholdt i værdiansættelsen)

Ejendomsværdi ved ændret afkast — Følsomhed, ændring i lejen ved afkast: **4,50** %

Afkast %	Pris, kr.	kr/kvm	Ændring %	Bruttoleje	Værdi	kr/kvm
3,75%	445.072.003	18.274	-10,00%	14.572.181	285.151.117	11.708
4,00%	409.320.574	16.806	-7,50%	14.976.963	301.412.019	12.375
4,25%	386.884.735	15.885	-5,00%	15.381.746	317.672.921	13.043
4,40%	360.895.825	14.818	-2,50%	15.786.529	333.933.822	13.711
4,50%	**350.000.000**	**14.370**	**100,00%**	**16.191.312**	**350.000.000**	**14.370**
4,60%	339.981.868	13.959	2,50%	16.596.095	366.455.625	15.046
4,75%	325.510.095	13.365	5,00%	17.000.877	382.716.527	15.713
5,00%	303.422.725	12.458	7,50%	17.405.660	398.977.428	16.381
5,50%	265.611.323	10.905	10,00%	17.810.443	415.238.330	17.049
6,00%	234.499.576	9.628	15,00%	18.620.008	447.760.133	18.384

Bilag 3. Forklaring til den nye bekendtgørelse mv.

Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar

D.01.07.2018 trådte bekendtgørelsen om valuarvurdering i kraft, grundet et udtalt, politisk ønske om at skabe tryghed, gennemskuelig og troværdighed omkring andelsboligforeninger, og herunder også valuarvurderingen af disse. Bekendtgørelsen er meget omfattende (alene det faktum at før denne dato fandtes der som sådan ikke en lov til at regulere valuarvurderinger, fortæller en historie om hvor tiltrængt denne bekendtgørelse har været), og nogle af de væsentligste nye forhold, der fremadrettet vil gælde for valuarvurderinger gengives her:

- Bekendtgørelsen kan ikke fraviges ved aftale, hverken af rekvirenten (andelsforeningen) eller af valuaren
- Valuaren skal have indgående markedskendskab til salg af boligudlejningsejendomme, hvilket i praksis betyder at valuaren enten selv formidler sådanne salg, eller er tilknyttet en virksomhed, der gør det. Det er ikke længere nok blot at kende referenceejendommene og deres handelspris samt afkast.
- 10-årig DCF-model. En DCF (diskonteret cash flow) model vil sige at ejendommens indtægter og udgifter, herunder både den almindelige drift af ejendommen, samt ekstraordinære særlige indtægter og udgifter er indeholdt i opgørelsen.
- Som noget helt nyt kan det forudsættes som grundlag for vurderingsrapporten, at samtlige lejligheder kan - efter et salg til en investor - konverteres til gennemgribende renoverede lejemål. Hermed er valuaren nødt til at tydeliggøre værdien af potentialer på ejendommen. Dette potentiale - både den teoretiske øgede lejeindtægt, og udgiften til at gennemgøre gennemgribende renoverede lejemål - er indeholdt i DCF-opgørelsen.
- Valuaren skal kunne fremlægge relevante referencer, herunder for størrelse, beliggenhed, afkastprocenter, stand på ejendommen mv., til at understøtte værdiansættelsen.

Afkastkrav/procenter

Et afkastkrav, vil sige den forretning en investor forventer at modtage som afkast på den investerede ejendom, i form af nettoleje (bruttoleje - driftsomkostninger, herunder renoveringsomkostninger).
Des lavere afkastrenten er, des mindre et afkast stiller en investor sig tilfreds med, dvs. des mere er investoren indstillet på at betale for en ejendom.

For langt de fleste ejendomme, der er omfattet af boligreguleringsloven/omkostningsbestemt leje, er der et stort potentiale i over tid at kunne konvertere lejemålene til gennemgribende renoverede lejemål, og således øge lejeindtægten. Den nye bekendtgørelse åbner op for at denne mulighed kan indregnes i værdiansættelsen.

Dette potentiale gør at en ejendom som udgangspunkt oftest vil have en meget lav forretning fra start, men som årene går, og ejendommens bruttoleje gradvist kan øges (og potentialet realiseres) vil den investerede købesum blive forrentet bedre og bedre.

Derfor er der som oftest en meget stor forskel på DCF-afkastrenten, der beskriver ejendommens udvikling som udlejningsejendom på en helt anden måde, end hvis man alene betragter nettolejen i det første år.

Forhold som efterspørgsel, udbud, beliggenhed, renteniveau, ændring af lejelovgivning, planlov. mm. påvirker afkastprocenterne.

Markedskommentar

Afkastprocenterne på boligudlejningsejendomme varierer utrolig meget i København, og det er jf. forrige afsnit meget væsentligt hvad afkastrenten egentlig dækker over. Ejendomme der handles med et meget lavt afkastniveau må således være et udtryk for at ejendommen på en eller anden vis har et potentiale der kan realiseres.

Det er dog samtidig også et udtryk for et marked, hvor der er en langt større interesse for køb af investeringsejendomme, end der er udbud, hvilket presser priserne op, og dermed køberens afkastforventninger ned. Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme i København har over de seneste år været støt stigende, og mængden af aktive og interesserede investorer er også stadig stigende. De aktive investorer er fortsat pensionskasser og fonde, men der er også en interesse fra private både danske og udenlandske investorer.

Faldende renter, et mere likvidt marked, en generel fremgang på alle typer af fast ejendom, og en efterspørgsel på sikre investeringer har presset interessen for bolig-investerings-ejendomme op. Beliggenhed og størrelse er vigtige parametre for investorernes interesse. De institutionelle investorer og udenlandske investorer går dog primært efter mellemstore til store ejendomme og/eller porteføljer. Dvs. som oftest ejendomme der handles til minimum 40 mio., men udbuddet af disse ejendomme er dog ret begrænset.

Den store tilflytning af nyere borgere til København har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening i både ældre-og nyere boligudlejningsejendomme.

Beliggenhedsmæssigt er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorernes interesse. På disse områder handles færdigudviklede ejendomme med ren beboelse ned til 3,00 %, og for ejendomme med udviklingspotentiale i niveauet 1,00 - 2,50%, afhængig af lejepotentialets størrelse. I de bydele, som grænser op til disse områder, handles ejendommene typisk med et afkastkrav, som er ca. 0,5 - 1,0 procentpoint højere.

Erhvervslejemål i stueetagen på udlejningsejendomme kan både være medvirkende til at trække prisen op og ned. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiksanvendelse og samtidig med en lav genudlej-nings risiko, vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

Den nedenstående tabel viser handler som Danbolig Erhverv har et indgående kendskab til, illustrerer hvor store forskelle der kan være i afkastprocenter:

Adresse	Postnr.	By	Handlet		Handelspris	Kvm.bolig	Kvm.erhverv	Pris pr.kvm.	Afkast%
Toldbodgade 39	1253	Kbh K	Oktober	2017	53.200.000	1.203	904	25.249	2,25%
Vesterbrogade 113	1620	Kbh V	Juni	2017	36.000.000	1.130	292	25.316	1,75%
Vesterbrogade 81	1620	Kbh V	Juni	2017	52.000.000	1.512	400	27.197	2,15%
Colbjørnsstræde 3	1652	Kbh V	September	2017	36.800.000	1.540	145	21.840	1,80%
Valdemarsgade 73, 1665 Kbh V	1665	Kbh V	Marts	2017	27.500.000	1.165	159	20.770	2,00%
J.M.Thieles Vej 8, Frb C	1880	Frb C	April	2017	37.250.000	1.794	-	20.764	1,50%
Thurøvej 10	2000	Frb.	November	2017	32.600.000	1.505	-	21.661	1,45%
Drejøgade 10	2100	Kbh Ø	August	2017	24.750.000	767	87	32.269	2,90%
Nordre Frihavnsgade 63	2100	Kbh Ø	April	2017	37.400.000	1.498	334	24.967	1,60%
Classensgade 5	2100	Kbh Ø	Februar	2017	42.000.000	1.256	499	33.439	3,10%
Nørrebrogade 34	2200	Kbh N	August	2017	111.000.000	4.288	-	25.886	3,30%
Nørrebrogade 175, 2200 Kbh N	2200	Kbh N	Oktober	2017	32.500.000	1.008	553	32.242	2,45%
Dieselvej & Cylindervej 11	2450	Kbh SV	September	2017	790.000.000	21.476	-	36.785	4,18%
Valby Maskin Fabrik	2500	Valby	Oktober	2017	188.000.000	6.785	-	27.708	4,50%
Frederikssundsvej 227	2700	Brønshøj	Februar	2017	70.750.000	4.121	320	17.168	2,25%
Kongevejen 327-329	2840	Holte	September	2017	72.500.000	4.161	-	17.424	3,30%

Bilag 4. Valuarens grundlag samt referenceejendomme

Danbolig Erhverv København besøger ca.250 andelsforeninger om året, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en værdi af over 10 milliarder kroner om året.

Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Ud over dette har vi indgået et samarbejde med de øvrige Danbolig-erhvervscentre omkring vidensdeling fsa. referenceejendomme, salg af boligudlejningsejendomme og håndtering af valuarvurderinger. Derudover har vi udviklet en samarbejdsmodel for de Danbolig-boligbutikker, der hidtil har udarbejdet valuarvurderinger, men som i dag vil have meget svært ved at leve op til bekendtgørelsen om valuarvurderingers krav, om også at være involveret i kommission og salg af boligudlejningsejendomme. Dette samarbejde betyder at vi kan sende en lokal boligmægler ud for at varetage dele af valuarvurderingen, men at ansvaret for vurderingsforretningen er samlet hos os.

Danbolig Erhverv København er naturligvis også erhvervsejendomsmægler, og arbejder med køb, salg, udlejning og rådgivning af alle typer af erhvervsejendomme, herunder selvfølgelig også boligudlejningsejendomme.

Samlet betyder samarbejdet og vores baggrund som erhvervsejendomsmægler at vi har mulighed for at give tilbud på at udarbejde en valuarvurdering, praktisk taget overalt i Danmark, og stadig overholde bekendtgørelsens krav om lokalt markedskendskab.

Vores team i København består af 3 beskikkede ejendomsmæglere, hvoraf 2 er valuarer og 1 er diplomvaluar. Alle har mindst 10 års erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig- og erhvervsejendomme, hvorfor vi allerede fra dag 1 lever op til alle bekendtgørelsens nye krav.

Herunder fremgår en liste af boligudlejningsejendomme, hvor danbolig Erhverv København har formidlet et salg:

Adresse	Postnr	By	Handlet	Handelspris	Kvm.bolig	Kvm.erhverv	Pris pr. kvm.	Afkast%
Højnæsvej 65	2610	Rødovre	Juni 2018	29.000.000	920	-	31.522	4,30%
Korngården 10	4660	St.Heddinge	December 2017	38.000.000	4.505	933	6.988	8,58%
Bagsværddal 2-6	2880	Bagsværd	December 2017	15.200.000	788		19.289	4,40%
Prøvestens Alle 7	2300	Kbh S	December 2017	5.800.000	540		10.741	4,01%
Ulrikkenborg Alle 13-17	2830	Virum	November 2017	22.995.000	1.014		22.678	3,68%
Frederiksborgvej 179	2400	Kbh NV	Marts 2017	12.550.000	567	-	22.134	4,51%
Vævergade 3	2200	Kbh N	Januar 2017	23.000.000	850		27.059	3,82%
Larsbjørnsstræde 5	2100	Kbh Ø	September 2016	31.150.000	2.018		15.436	3,94%
Duntzfelts Alle 2	2900	Hellerup	Juni 2016	25.800.000	1.229	894	20.993	3,40%

Bilag 5. Oversigt over sagens dokumenter

Til brug for nærværende vurdering har vurderingsmanden modtaget følgende dokumenter mv.:

1. Vedtægter
2. Årsrapport 2016-17
3. Årsrapport Budget 2017-18
4. Referat af ord. generalforsamling d.30.10.2017
5. Forsikringsoversigt
6. Energimærke d.30.09.2016
7. Ejendomsskattebillet 2018

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

A. Tingbogsoplysning d.17.07.2018 (3 matrikler)
B. BBR-ejermeddelelse d.18.07.2018
C. Ejendomsdatarapport d.18.07.2018
D. Forureningsattest d.18.07.2018
E. Oplysninger om handelspriser på reference-lejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk
F. Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk
G. Oplysning om vejforhold
H. Offentlig vurdering 2016
I. 15. alm. vurdering

Bilag 6. Fotos af ejendom