

VALUARVURDERING

A/B SIGURDS MINDE

P.D. Løvs Allé 11 & 13
2200 København N

VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM
72.000.000 KR.

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
22.582 KR.

DCF-AFKAST
3,50%

danbolig Erhverv København • Ejendomsmæglere & Diplomvaluere MDE

Lindevangs Allé 3, 3.
2000 Frederiksberg
Tlf. 77 88 20 20

www.danboligerhverv.dk • erhverv.kbh@danbolig.dk • CVR 40710329

danbolig
ERHVERV

01. Indholdsfortegnelse

01.	Indholdsfortegnelse.....	2
02.	Vurderingsformål.....	3
03.	Vurderingstema og vurderingsdato.....	3
04.	Rekvirent & administrator.....	3
05.	Essentielle nøgletal og primær konklusion.....	4
06.	Referenceejendomme.....	4
07.	Forudsætninger.....	5
08.	danbolig Erhverv København – forudsætninger.....	5
09.	Valuarens grundlag.....	6
10.	Tingbog.....	6
11.	Ejendomsspecifikationer.....	7
a)	Adresser.....	7
b)	Stamdata.....	7
c)	Vejforhold.....	7
d)	Forurening.....	7
e)	Forsikringsforhold.....	8
f)	Energimærkning.....	8
g)	Kommune, amt & zonestatus.....	8
h)	Grundejernes Investeringsfond.....	8
i)	Lokalplanforhold.....	9
j)	Kontaktforhold.....	9
k)	Bevaringsværdig / Fredningsstatus.....	9
l)	Afviigelser.....	9
12.	Besigtigelse.....	9
13.	Billedokumentation.....	10
14.	Beskrivelse.....	10
15.	Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger.....	11
16.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag).....	11
17.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter.....	11
18.	Ejendommens potentiale.....	12
19.	Værdien af en ledig lejlighed.....	12
20.	Omkostningsbestemt huslejembudget / Potentiel lejeindtægt.....	13
21.	Omkostningsbestemt huslejembudget - Beregning.....	14
22.	Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse.....	15
23.	DCF (<i>Discounted Cash Flow</i>).....	16
24.	DCF Visuelt overblik.....	17
25.	Markedskommentarer.....	18
26.	Datagrundlag – sagens dokumenter.....	18
27.	Habilitetserklæring.....	19
28.	Fremsendelse.....	19
29.	Mæglererklæring.....	19
30.	Hovedansvarlig.....	19
31.	Underskrifter.....	19

02. Vurderingsformål

Valuarvurderingen har til formål at redegøre for værdiansættelsen af andelsforeningens ejendomme. Valuarvurderingen anvendes af andelsforeningen, til at opgøre andelsforeningens formue i forbindelse med andelsforeningens årsregnskab, og herigennem danne grundlag for fastsættelse af andelskronen i andelsforeningen.

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

03. Vurderingstema og vurderingsdato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 01.02.2020.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b. Ejendommen skal fastsættes som ejendommens skønnede kontantværdi som en udlejningsejendom, med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Ejendommen forudsættes således handlet i udlejet stand, inklusive udlejning af erhverv, og med én ledig lejlighed til rådighed for køber.

Vurderingstemaet skal i denne sammenhæng tolkes som en værdiansættelse af andelsforeningens ejendom opgjort ved DCF-metode og foretaget under hensyn til "Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018".

Rekvirenten gøres særskilt opmærksom på, at valuarvurderingen er et teoretisk begreb, hvor værdiansættelse sker på baggrund af skøn og vurderinger af såvel ejendommen og denne historik, med udgangspunkt i Andelsboliglovens fortolkning. Der kan derfor være afvigelse fra den fastsatte værdiansættelse, hvis ejendommen skulle sælges til en investor i et fri marked.

04. Rekvirent & administrator

Nærværende valuarvurdering er rekvireret af:

A/B Sigurds Minde
P.D. Løvs Allé 11 & 13
2200 København N
v/ bestyrelsen.

Andelsforeningens administrator:

CEJ Ejendomsadministration
Meldahlsgade 5
1613 København V

05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	72.000.000	kr.
Værdiansættelse pr. m ² .	22.578	kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,50	%
Svarende til 1. års afkastrente	1,95	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 19)	1.850.000	kr.
DCF-Budgetperiode	10	år
Moderniseringsfrekvens:	10	% lineært over budgetperiode
Anvendt udgift kr/m ² , moderniseringstillæg:	2.250	kr./m ² (Multipliseret med to i opgørelse)
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	2.593.982	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	1.223.800	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	1.370.182	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	799	kr./m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	337	kr./m ²
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))		kr./m ²
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)		kr./m ²
Markedsleje, erhverv, år 1 (se afsnit 22 og 23)		kr./m ²
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	144.000	kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	813	kr./m ²
Bruttoleje boligarealer DCF år 10	1.653	kr./m ²

06. Referenceejendomme

Adresse	Handelsdato	Handelspris	Opf.år	Bolig m ²	Erhverv m ²	Kr./m ²
Hillerødsgade 2, 2200 København N	28.09.2018	59.300.000	1900	1.238	544	33.277
Griffenfeldsgade 6, 2200 København N	16.07.2018	44.500.000	1904	1.239	246	29.966
Gormsgade 2, 2200 København N	06.07.2018	195.000.000	1935	4.864	2.013	28.355
Guldbergsgade 2. 2200 København N	30.05.2018	91.750.000	1876	2.369	515	31.813
Griffenfeldsgade 13A, 2200 København N	27.06.2018	24.000.000	1885	1.060	134	20.101

Referenceejendomme er et udtryk for salgspriser på investeringsejendomme i nærområdet med tilsvarende arealer og anvendelse mellem bolig og erhverv. Referencerne har til formål at give et indtryk af, at værdiansættelsen i nærværende rapport er repræsentativt for markedet. Kvadratmeterpriser kan afvige i referencerne, idet det afgørende for salg af investeringsejendommen primært er baseret på det afkast, som investor kan opnå ved køb af ejendommen. Herudover kan der være uudnyttet potentialer repræsenteret i handlerne, som ikke kan aflæses på salgspriserne. Derfor kan en direkte sammenligning ikke alene baseres på salgspriser og kvadratmeterpriser.

danbolig Erhverv København har kendskab til adskillige handler, hvor handlernes vilkår og potentialer ikke kan offentliggøres, men danner grundlag til fastsættelsen af det korrekte afkast i nærværende rapport.

07. 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 afsnit 11 d)), 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.
- At der ikke er tillagt nogen værdi til ejendommen for eventuelle individuelle forbedringer, som måtte være udført af andelshavere, uagtet dette ville kunne påvirke værdiansættelsen positivt over en investor.

08. danbolig Erhverv København – forudsætninger

danbolig Erhverv København er en del af den landsdækkende kæde med mere en 140 bolig butikker og 7 erhvervscentre. danbolig Erhverv København har eksisteret i mere end 10 år, og har årligt foretaget vurderinger af mellem 200 – 400 andelsforeninger, således er kendskabet til opgaverne og ikke mindst markedet omfattende, som sikrer vores valuarvurdering er af meget høj kvalitet med udgangspunkt i et stort datagrundlag.

danbolig Erhverv København er primært aktive i hele Hovedstaden og Nordsjælland, men har hele landet som forretningsområde. Der bliver kontinuerligt løst opgaver inden for følgende forretningsområder:

- Salg af investeringsejendomme
- Salg af udlejningsejendomme
- Salg af byggeretter / jordstykker
- Salgs af brugerejendomme
- Salg af erhvervslejligheder / erhvervsandele
- Udlejning af butik / detail
- Udlejning af kontorer
- Udlejning af lager/logistik/produktion
- Udlejning af kontorhoteller / shop in shop

- Valuarvurderinger (Diplomvaluarer)
- Markedslejevurderinger
- Syn & skøn
- Due diligence rådgivning

danbolig Erhverv København stiller høje krav til både medarbejdere og samarbejdspartnere, og i danbolig Erhverv København er alle medarbejdere som minimum uddannet ejendomsmæglere og hertil har de fleste enten Valuar eller Diplomvaluaruddannelsen. Vores samarbejdspartnere er derfor sikret, at danbolig Erhverv København lever op til alle krav og forudsætninger, som den nye bekendtgørelse om valuarvurdering opfyldes. Vores vurderingsopgaver kan varetages af fire medarbejdere, som alle lever op til den nævnte bekendtgørelse.

09. Valuarens grundlag

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

Ud over dette har vi indgået et samarbejde med de øvrige danbolig-erhvervscentre omkring vidensdeling fsva. 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 boligægler 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 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 5 uddannede ejendomsmæglere, hvoraf tre er valuarer og én er diplomvaluar. Alle har stor erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig -og erhvervsejendomme.

10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 20.01.2020

Matrikelnummer	:	3984, 3985
Landsejerlav	:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Tinglyst areal	:	548 m ² + 625 m ²
Heraf vej	:	0 m ² + 203 m ²

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

11. Ejendomsspecifikationer

a) Adresser

P.D. Løvs Alle 11 - 11B & 13
2200 København N

Thorsgade 64 - 66
2200 København N

b) Stamdata

Hoveddata Jf.BBR (hele ejendommen)

Ejendom opført år	1906
Antal etager	5
Antal boliger	54
Antal erhverv	0
Bebygget areal	635 m ²
Samlet bygningsareal	3.175 m ²
Samlet boligareal	3.189 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Grundareal	1.173 m ²
Bebyggelsesprocent	270,7 %

Offentlig vurdering

Vurderingsår	2018
Offentlig vurdering	48.100.000 kr.
Heraf grundværdi	5.249.500 kr.

c) Vejforhold

Af ejendomsdatarapporten fremgår det, at ejendommene er beliggende med vejforsyning af karakter offentlig vej, samt privat fælles vej.

Ejendomme med vejforsyning af karakter privat fællesvej eller privat vej, har som ofte større forpligtigelse og ansvar over for renhold og vedligeholdelse. Det betyder normalt en større økonomisk post for ejendommen, som normalt ikke er omsætningsgenerende.

d) Forurening

Oplysninger om forurening er konstateret på baggrund af jordforureningsattest fra Region Hovedstaden. Det oplyses, at selv om matriklen har status af "Matriklen er ikke kortlagt", "Udgået efter kortlægning" eller "Udgået før kortlægning", så kan regionen i nogle tilfælde ligge inde med jordforureningsoplysninger, som kan medføre en kortlægning af nærværende matrikel på et senere tidspunkt.

Matriklernes status: Matriklen er ikke kortlagt.

Områdeklassificering: Ejendommen er beliggende i et område, som er klassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er et udtryk for, at forureningen ligger over et mindstekriterium, men under kriterierene for kortlægning som forurenet.

e) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringsselskab : Købstædernes Forsikring
Policenummer : 53730355

Forsikringen omfatter følgende:

Brand : Ja
Restværdi (50%) : Ja
Anden bygningsskade : Ja
Huslejetab: : Ja
Glas & sanitet : Ja
Svamp & insekt : Ja
Rør –og stikledninger : Ja
Bestyrelsesansvar : Ja

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 03.02.2017 med karakteren: E

Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Det forudsættes i værdiansættelsen af ejendommen, at ejendommen kan opretholde energimærke D som minimum, for at kunne benytte BRL §5,2.

g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune

h) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger oplysninger om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Der fremgår nedenstående saldi af kontooplysninger jf. GI. Udgifter til hensættelser samt vedligehold er dog medregnet med normalt jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b fsva. vedligeholdelse:

BRL §18	85	kr/m ² – svarende til	kr. 271.065
BRL §18b	79	kr/m ² – svarende til	kr. 215.196
BRL §18 (saldo)		Opgørelse primo	kr. 131.507
BRL §18b (saldo)		Opgørelse primo	kr. 237.634

i) Lokalplanforhold

Ejendommen er beliggende i et område, hvor følgende kommuneplaner/lokalplaner finder anvendelse:

- Lokalplan: Der foreligger ingen gældende lokalplaner.
- Kommuneplan: Kommuneplan 2015.

j) Kontaktforhold

Rekvirenten har ikke oplyst om kontrakts forhold, som har betydning for værdiansættelsen i denne valuarvurdering.

k) Bevaringsværdig / Fredningsstatus

Ejendommen er registeret hos Slots -og Kulturstyrelsen med fredningsstatus som:

Bevaringsværdi: 3

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

l) Afvigelser

Der er ved besigtigelse ikke konstateret synlige afvigelser mellem myndighedernes registreringer og de fysiske forhold.

12. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 29. januar 2020.

Til stede ved besigtigelsen var Christoffer Hellmann som repræsentant for andelsforeningen, samt Kenneth Engberg som repræsentant for danbolig Erhverv København.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder og/eller loft, for -og bagtrappe besigtiget, foruden de følgende lejligheder:

- P.D. Løvs Allé 11, 2.tv.
- Thorsgade 64, 2.th.

danbolig Erhverv København gør særligt opmærksom på, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter, af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

13. Billeddokumentation



14. Beskrivelse

OMRÅDET OG BELIGGENHEDEN:

Andelsforeningen er beliggende på Nørrebro på rolige sideveje til Jagtvej. Placeringen tæt på mange attraktive gader, som Nørrebrogade, Guldbergsgade og mange de muligheder som indre Nørrebro kan byde på. Her er et rigt udbud af indkøbsmuligheder, spisesteder og specialbutikker, samt grønne områder i nærheden. Herudover er infrastrukturen perfekt – uanset om man skal ind eller ud af byen. Her er kort til indfaldsveje og tæt på buslinjer, S-tog og Metroen.

EJENDOMMEN:

Andelsboligforeningen er stiftet i 1998 og består 54 andelslejligheder fordelt i 6 opgange. Ejendommen består af 5 etager (ekskl. kælder og loftsetage). Lejlighederne er fordelt med arealer fra 48 til 118 m², hvor de største lejligheder er sammenlagte lejligheder. Ejendommen har et meget anvendeligt loft, som anvendes til loftrum for foreningens medlemmer. Herudover en brugbar kælder, som anvendes til fyrrum, cykelparkering, affaldshåndtering mv. Ejendomme fremstår meget præsentabelt og indbydende, og dennes arkitektur er unik for området. Ejendommen opvarmes med fjernvarme

Ejendommen har et grundareal på 1.173m² hvor der ligeledes er en aflukket og hyggelig gård til anvendelse for ejendommen beboere

15. Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger

Ejendommen vurderes generelt at være i god stand, og det visuelle indtryk af ejendommen, er at andelsforeningen har draget omsorg for ejendommen på en ansvarlig måde. Det vurderes at andelsforeningen løbende taget hensyn til potentielle større forbedringer og vedligeholdelse, således dette har sikret en økonomisk ansvarlig drift af ejendommen.

Der henvises generelt til ejendommens energimærke, evt. vedligeholdelsesplan og evt. tilstandsrapport i det omfang dokumenterne forefindes, til at give et mere fyldestgørende indblik i ejendommens stand. I seneste årsrapport udgjorde posten almindelig vedligehold kr. 229.176. I denne vurderingsrapport anvendes normtallene for vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b.

16. Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag)

I beregningsgrundlaget til den omkostningsbestemte husleje er medtaget følgende poster, som fremgår af mere eller mindre væsentlig karakter.

Beskrivelse

- Forbedret varmeanlæg og tilslutning.
- Faldstammer og stigstenge.
- Gårdmiljø.
- Badeværelser (ikke individuelle forbedringer)
- Vinduer i hele ejendommen.

De af foreningen oplyste forbedring til brug for fastsættelse af omkostningsbestemt huslejbudget, kan være skønnet både i forhold til årstal og værdiansættelsen, hvis hverken forening eller administrator, har haft adgang til valide data herom.

17. Vedligeholdelsesplan – kommende projekter

Andelsforeningen har fået udarbejdet vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport i 2019 af Aktuel Byggerådgivning. Denne vedligeholdelsesplan indeholder en gennemgang af ejendommen, og en plan og oversigt af større og ekstraordinære arbejder. Af vedligeholdelse/tilstandsrapporten fremgår arbejder, som både kan betragtes som almindeligt vedligehold og ekstra ordinære vedligehold.

Andelsforeningen har oplyst at følgende større renoveringer og forbedringer planlagt:

De af vedligeholdelsesplanen forslåede arbejder er pt. ikke fastsat, og fremgår derfor ikke i cashflowet.

Årstal	Budget	Beskrivelse
-	-	-
-	-	-

Eventuelle udgifter til projekter/vedligeholdelse er alene medtaget i nærværende rapport og medregnet i ejendommens værdiansættelse og cashflow i DCF, hvis der er tale om ekstraordinære og/eller væsentlige vedligeholdelses og/eller forbedringsposter.

18. Ejendommens potentiale

LOFTSAREALER

Der vurderes ikke at være yderligere muligheder for at kunne optimere ejendommen, ved at udnytte loftsrum til nye tagboliger eller sammenlægning med eksisterende lejligheder.

Såfremt der indrettes loftsrum til nye boligarealer, er det en forudsætning, at der er mulighed for foreningens beboere at have depot/opbevaring andre steder i ejendommen.

BYGGERET

Der vurderes ikke at være mulighed for at optimere ejendommens arealer via uudnyttet byggeretter.

KONVERTERING

Der vurderes ikke at være mulighed for at kunne konvertere erhvervsarealer til beboelse

MARKEDSLEJE

Der vurderes ikke at være et potentiale for at optimere indtjeningen i erhvervslejemål ved regulering til markedsleje.

BRL - BOLIGREGULERINGSLOVENS §§5 STK. 1 & STK. 2.

Der vurderes at være et teoretisk potentiale for investor i henhold til at istandsætte lejligheder i ejendommen, således lejeniveauet kan hæves under hensyn til en lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

19. 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 markeds-mæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 59,06 m², hvorfor der anvendes en lejlighed på 59,00 m². (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 inden for de seneste 12 måneder.

Adresse	Areal	Værelser	Handelsdato	Handelspris	kr/m ²
PD Løvs Alle 14, st.tv.	56	2	01-11-2019	2.325.000	41.518
PD Løvs Alle 14, 3.th.	72	3	08-07-2019	3.000.000	41.667
PD Løvs Alle 9A, 4.th.	49	2	07-03-2019	2.250.000	45.918
PD Løvs Alle 9B, 4.th.	53	2	22-05-2019	2.075.000	39.151
Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk				Gns.kr/kvm:	41.957
				75% af gns.kvm:	31.467

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: $59,00 \text{ m}^2 \cdot 31.467 \text{ kr/m}^2$ svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 1.850.000 (afrundet).

20. Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel 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. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. forbedringstillæg i afsnit 21.

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. Potentialet heraf fremgår i afsnit 23 og 24

21. Omkostningsbestemt huslejebudget - Beregning

Overblik - arealoppgørelse			
Antal boliger	54	Antal m ² bolig, OMK leje opg.:	3.189
Antal erhvervsenheder	0	Antal m ² erhverv	0
Antal enheder i alt	54	Antal m² i alt:	3.189
		Boligprocent:	100,00%
Beregning af omkostningsbestemt huslejebudget			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
Skatter og afgifter	Jf.årsrapport/normtal	Afkast/henlægg/renoveringer	Afkast/tillæg
Grundskyld	156.937 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	67.550 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL§9,7	47.835 kr.
Kommunalt renhold af fortove	0 kr.	§ 18	271.065 kr.
Rottebekæmpelse	1.267 kr.	§ 18b	251.931 kr.
Afgift for vandforbrug	124.658 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	638.381 kr.
Renovation	74.757 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	357.619 kr.	Fjernvarme	78.577 kr.
I alt	357.619 kr.	Køleskabe	19.440 kr.
Forsikring og abonnementer		Komfur	25.920 kr.
Forsikring	55.539 kr.	Porttlf. med mikrofon	6.480 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	3.618 kr.
Øvrigt	55.539 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	55.539 kr.	Installationstillæg i alt	134.035 kr.
Renholdelse mv.		Forbedringer	Ydelsestillæg
Vicevært	111.744 kr.	Postkasser	4.671 kr.
Rengøringservice	0 kr.	Altaner	0 kr.
Vinduespudsning	0 kr.	Tag	0 kr.
Graffitirens	2.136 kr.	Fjernvarme	89.115 kr.
Glatførebekæmpelse	15.874 kr.	Faldstammer/stigstreng	210.907 kr.
Trappevask	0 kr.	Nye brand-døre	0 kr.
Snerydning	10.313 kr.	Forbedret varmeanlæg	0 kr.
Øvrig renhold	0 kr.	Vand/fugtbeskyttelse	0 kr.
Renholdelse mv. i alt	111.744 kr.	Gårdmiljø	59.410 kr.
Øvrige udgifter		Fjernvarme	0 kr.
El	33.519 kr.	Opgange/Hoveddør	0 kr.
Gårdlaug	0 kr.	Fælles vaskekælder	0 kr.
Varmeregnskab	14.737 kr.	Nye Badeværelser (ikke indiv. forb)	551.655 kr.
Administration	114.062 kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	0 kr.
Vand	0 kr.	Vinduer hele ejendom 2012	158.301 kr.
Diverse	61.840 kr.	Vinduer hele ejendom	0 kr.
Udgifter i alt	175.902 kr.	Forbedringstillæg i alt	1.074.059 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	357.619 kr.	Alle udgifter samlet	2.547.279 kr.
Forsikringer /abonnementer	55.539 kr.	Boligprocent	100,00 %
Renholdelse mv.	111.744 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	2.547.279 kr.
Øvrige udgifter	175.902 kr.		
Afkast/henlæggelser	638.381 kr.		
Installationer	134.035 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.kvm.	461,97 kr.
Forbedringstillæg	1.074.059 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	336,80 kr.
Alle udgifter samlet	2.547.279 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	798,77 kr.

22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	3.130 m ²	799 kr./m ²	2.500.152 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Øvrige indtægter (Antenne)			93.830 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			2.593.982 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normtal			
Skatter og afgifter:			357.619 kr.
Forsikringer:			55.539 kr.
Renholdelse mv.:			111.744 kr.
Administration:			114.062 kr.
Øvrige udgifter:			61.840 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			522.996 kr.
Driftsudgifter total			1.223.800 kr.
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			1.370.182 kr.
Værdiansættelse		1. års afkast	DCF afkast
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,95%	3,50%	70.165.306 kr.
Tillagt værdi af ledig bolig:			
(afrundet)	59 m ²	31.467 kr./m ²	1.850.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			72.000.000 kr.
Svarende til kr./m ²			
			22.578 kr./m ² .

FØLSOMHEDSANALYSE						
1. års beregningsmetode - Ændret afkast			1. års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
1,45%	96.163.761	30.155	+7,50%	2.788.530	81.977.900	25.706
1,70%	82.316.822	25.813	+5,00%	2.723.681	78.657.035	24.665
1,85%	75.802.312	23.770	+2,50%	2.658.831	75.336.170	23.624
1,95%	72.000.000	22.578	0,00%	2.593.982	72.000.000	22.578
2,20%	64.052.077	20.085	-2,50%	2.529.132	68.694.441	21.541
2,45%	57.712.148	18.097	-5,00%	2.464.283	65.373.576	20.500
2,95%	48.252.936	15.131	-7,50%	2.399.433	62.052.711	19.458
10 årig DCF - Ændret afkast			10 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
3,00%	86.380.358	27.087	+7,50%	2.788.530	80.764.438	25.326
3,25%	80.428.532	25.221	+5,00%	2.723.681	77.848.061	24.411
3,40%	74.541.888	23.375	+2,50%	2.658.831	74.931.683	23.497
3,50%	72.000.000	22.578	0,00%	2.593.982	72.000.000	22.578
3,60%	69.632.985	21.835	-2,50%	2.529.132	69.098.928	21.668
3,75%	66.304.665	20.792	-5,00%	2.464.283	66.182.551	20.753
4,00%	61.329.205	19.231	-7,50%	2.399.433	63.266.173	19.839

23. DCF (Discounted Cash Flow)

BRUTTOLEJE	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		2.500.152	2.040.124	1.820.810	1.591.909	1.353.122	1.104.148	844.673	574.378	292.933	0	0
Lejeindtægt, det lejedes værdi		0	863.279	1.320.817	1.796.311	2.290.297	2.803.323	3.335.954	3.888.770	4.462.363	5.057.345	5.158.492
Lejeindtægt, Markedsleje(bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Øvrige indtægter		93.830	95.707	97.621	99.573	101.565	103.596	105.668	107.781	109.937	112.136	114.378
Afvigelse fra markedsleje		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre løbende indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre engangs indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		2.593.982	2.999.109	3.239.248	3.487.793	3.744.983	4.011.067	4.286.295	4.570.928	4.865.233	5.169.480	5.272.870

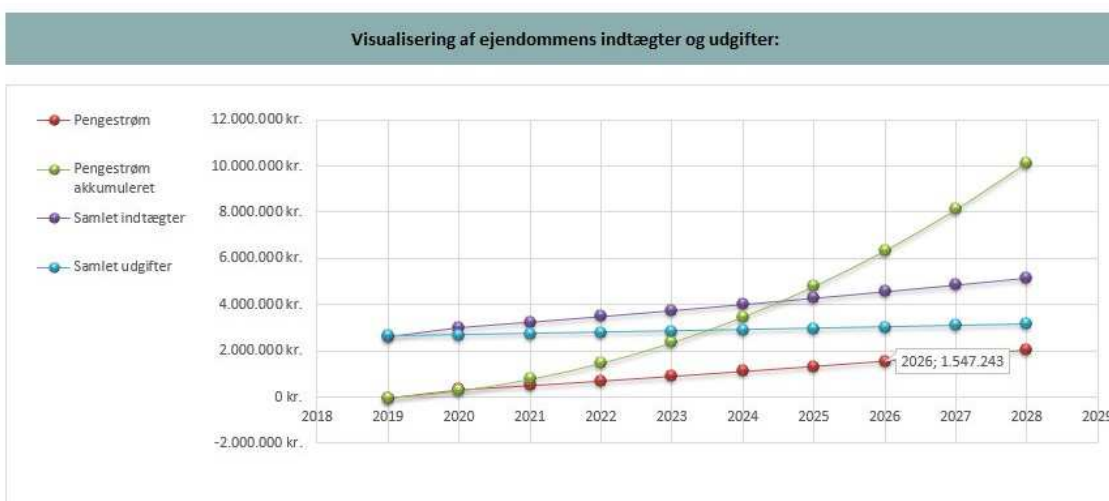
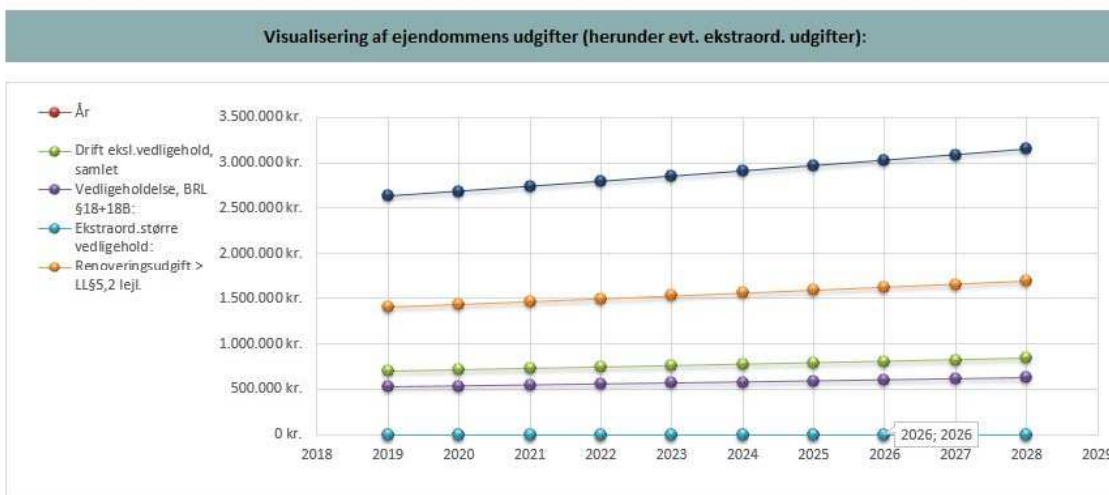
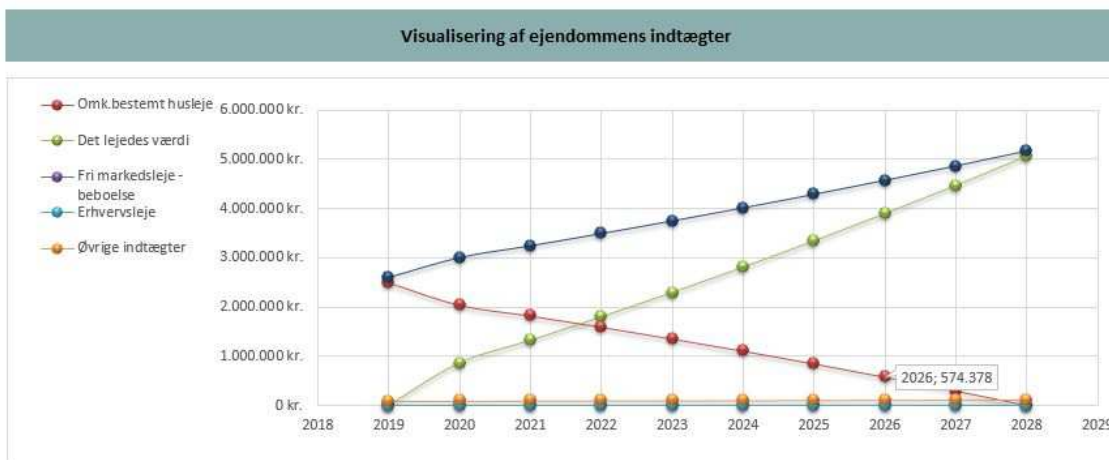
Driftsudgifter	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Skatter og afgifter:		357.619	364.771	372.067	379.508	387.098	394.840	402.737	410.792	419.008	427.388	435.936
Forsikringer		55.539	56.650	57.783	58.938	60.117	61.320	62.546	63.797	65.073	66.374	67.702
Renholdelse mv.:		111.744	113.979	116.258	118.584	120.955	123.374	125.842	128.359	130.926	133.544	136.215
Øvrige udgifter:		61.840	63.077	64.338	65.625	66.938	68.276	69.642	71.035	72.455	73.905	75.383
Administration:		114.062	116.343	118.670	121.044	123.464	125.934	128.452	131.021	133.642	136.315	139.041
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:		522.996	533.456	544.125	555.008	566.108	577.430	588.978	600.758	612.773	625.029	637.529
Ekstraord. større vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL§5, 2 lejl.		1.408.500	1.436.670	1.465.403	1.494.711	1.524.606	1.555.098	1.586.200	1.617.924	1.650.282	1.683.288	0
Udgifter i alt		2.632.300	2.684.946	2.738.645	2.793.418	2.849.286	2.906.272	2.964.397	3.023.685	3.084.159	3.145.842	1.491.805

Pengestrømsopgørelse	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Indtægter i alt		2.593.982	2.999.109	3.239.248	3.487.793	3.744.983	4.011.067	4.286.295	4.570.928	4.865.233	5.169.480	5.272.870
Udgifter i alt		-2.632.300	-2.684.946	-2.738.645	-2.793.418	-2.849.286	-2.906.272	-2.964.397	-3.023.685	-3.084.159	-3.145.842	-1.491.805
Driftsresultat / cash flow		-38.318	314.163	500.603	694.375	895.697	1.104.795	1.321.898	1.547.243	1.781.074	2.023.638	3.781.065
Cash flow akkumuleret		-38.318	275.845	776.448	1.470.823	2.366.520	3.471.315	4.793.213	6.340.456	8.121.530	10.145.168	
Gns. cash flow i perioden		1.014.517	1.014.517	1.014.517	1.014.517	1.014.517	1.014.517	1.014.517	1.014.517	1.014.517	1.014.517	

DCF-model	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Netto Pengestrøm		-38.318	314.163	500.603	694.375	895.697	1.104.795	1.321.898	1.547.243	1.781.074	2.023.638	
Nutidsværdi af pengestrøm		-36.321	282.261	426.320	560.511	685.329	801.248	908.721	1.008.182	1.100.043	1.184.700	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		6.920.994										
Nutidsværdi terminalværdi		63.244.311										108.030.420
Markedsværdi DCF (eksl. fri bolig)		70.165.306										
Værdi af den frie bolig		1.850.000	Forrentningskrav		3,50%	Overgang fra OMK-leje til DLV-boliger (Udskiftning pr. år)					10,00%	
Værdiansættelse jf. DCF inkl. ledig lejl		72.015.306	ECB Inflationsrente		2,00%	Kr/kvm, overgang til BRL§5,2 (medregnet *2 i renoveringsudgift)					2.250,00	

Driftskonto samt §18+18§ saldi	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
BRL §18+18§ saldi primo året		369.141	714.586	1.066.940	1.426.341	1.792.930	2.166.851	2.548.250	2.937.277	3.334.085	3.738.829	
Driftskonto, saldo, primo året		0	345.445	697.799	1.057.200	1.423.789	1.797.710	2.179.109	2.568.136	2.964.944	3.369.688	
Løbende indbetaling		522.996	533.456	544.125	555.008	566.108	577.430	588.978	600.758	612.773	625.029	
Ansl. løbende vedligehold		-239.175	-181.102	-184.724	-188.419	-192.187	-196.031	-199.951	-203.950	-208.029	-212.190	
Ekstraord. udgift		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraord. betaling til drift/vedl.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Driftskonto, saldo ultimo året		345.445	697.799	1.057.200	1.423.789	1.797.710	2.179.109	2.568.136	2.964.944	3.369.688	3.782.526	
BRL§18+§29B saldi, ultimo året		714.586	1.066.940	1.426.341	1.792.930	2.166.851	2.548.250	2.937.277	3.334.085	3.738.829	4.151.667	

24. DCF Visuelt overblik



25. Markedskommentarer

Det er vores opfattelse i branchen, at der i 2019 er en aftagende tendens indenfor, handler af investeringsejendomme i forhold til 2018. Det skal dog i denne sammenhæng nævnes, at 2018 var det år med den største transaktionsvolumen siden 2006. At der sket fald i antal handler er mere et udtryk for, at markedet har stabiliseret sig, end at der skulle være tegn på faldende ejendomsværdier.

Det gør sig dog gældende, at inden for segmentet investeringsejendommen er der stadig stor interesse, når der er tale om investeringsejendomme som indeholder udelukkende boliger eller erhverv i et mindre omfang. Ligeledes er Danmark et meget sikkert land at investere i for udenlandske investorer grundet de danske finansieringsmuligheder i realkreditinstitutter. Ydermere er fastkurs politikken en garant for investeringens sikkerhed. De danske investorer har stort incitament i det nuværende renteniveau, som giver utrolige fordelagtige finansieringsvilkår, og ligeledes påvirker de negative renteniveauer, at danske investorer med stor likviditet har interesse i at placere likviditeten i ejendomme.

I København og Frederiksberg den nærmeste omegn er det nuværende afkasts niveau meget lavt, og dette er et udtryk for, at investeringslysten har været meget stor, og renteniveauet lavt. Det skønnes dog, at markedet har stabiliseret sig, og dette ikke vil ændre sig, hverken positivt eller negativt de kommende år. Der er til stadig stor diversitet i de afkasts procenter, som investeringsejendomme, med primært boliger, bliver handlet til. Det er et udtryk for potentialet i disse ejendomme, hvor der fra forskellige investorer er forskellige strategier, hvor vidt man ønsker at handle færdig udviklede ejendomme, eller om man ønsker at arbejde med potentialet.

Det afgørende og det mest sikre statiske parameter er til stadighed beliggenheden, hvor en sikring af kapitalafkastet alt andet lige i nogen grad er afhængigt af beliggenheden. Der er naturligvis også en stor forskel på afkastet og interessen for en investeringsejendom, om det er en ejendom til 20 eller 100 millioner. Jo større investering der er tale om, jo mindre volatil er markedet. I forhold til placeringen er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der er interessant. På disse områder handles færdigudviklede ejendomme med ren beboelse ned til 2,5-3,5%, og for ejendomme tilstødende disse bydele, med en afkastrente for en fuldt udviklet ejendom, i niveauet 4,0-5,0%

26. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Vedtægter
- Årsrapport 2017/18
- Budget 2018/19
- Referat af ord. Generalforsamling 29.01.2019
- Ejendomsskattebillet 2019
- Energimærke af 03.02.2017
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Købstædernes Forsikring
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 20.01.2020
- Ejendomsdatarapport af 24.01.2020
- Foreningsattest af 24.01.2020
- Fredningsstatus af 10.02.2020
- Offentlig vurdering af 2018
- 15. alm vurdering
- GI oplysningsskema
- Oplysninger om vejforhold
- Referenceejendomme (E-nettet)

27. 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.

28. Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes digitalt i ét eksemplar til rekvirenten.

29. Mæglererklæring

Nedenstående hovedansvarlig valuar eller diplomvaluar bekræfter hermed, at leve op til kravene jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018, og at valuarvurderingen er udført i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelsen, således valuarvurderingen lovligt kan anvendes til fastsættelse af foreningens andelskrone, og herunder danne grundlag for den lovlige maksimalpris.

30. Hovedansvarlig

Den hovedansvarlige for denne vurdering er danbolig Erhverv København og de tiltrådte Diplomvaluarer eller Valuarer, som ligeledes er underskriver af nærværende vurdering jf. afsnit 30. Uagtet der måtte være foretaget besigtigelse af anden part i samarbejde under hensyn til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

31. Underskrifter

Hovedansvarlig for valuarvurderingen jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

Dato: 10/02-2020



Kenneth Engberg
Partner
Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE.
Mobil: 6060 0049
Kenneth.engberg@danbolig.dk

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE

Lindevangs Allé 3, 3.
2000 Frederiksberg
CVR 40710329
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV