MODTAGET
- 9 OKT. 2013

VALUAREN

VURDERING



Ejendommen:	Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17F 2400 København NV
Ejer:	A/B Hyrdevangen
Rekvirent:	A/B Hyrdevangen v/ administrator Søren Kornum
Vurdering pr.:	**30. juni 2013**

VALUAREN

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

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

Besigtigelse: Undertegnede Peter Ryaa har besigtiget ejendommen den 11. september 2013. I besigtigelsen indgik fremvisning af Utterslevvej 17A, st. tv., Utterslevvej 17D, st.th., samt fællesarealer.

Adkomst: Der er lyst adkomst til A/B Hyrdevangen den 17. juli 1997 for kontant kr. 35.000.000.

Matr. nr. 631 Utterslev, København.

Oplysninger: Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator, ejendomsregistre i Københavns Kommune.

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

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Regnskab 2011/2012
Budget 2012/2013
Lejeliste pr. 3. september 2013
Ejendomsskattebillet 2013
Forsikringspolicer
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Ekstraordinært generalforsamlingsreferat dateret den 25. marts 2012
Generalforsamlingsreferat dateret den 22. oktober 2012

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

Ejendomskategori: Den vurderede ejendom henhører under kategorien privat andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 276 boliger.

Tinglyst areal: Matrikulært areal 15.638 kvm, heraf vej 161 kvm.

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

Bygning 2:	
Bebygget areal	986 kvm
Boligareal	3.840 kvm
Erhvervsareal	186 kvm

Kælder	986 kvm
Kælderareal med loft <1,25 m over terræn	615 kvm
Samlet bygningsareal (excl. kælder)	3.944 kvm
Bygning 3:	
Bebygget areal	662 kvm
Boligareal	2.614 kvm
Erhvervsareal	0 kvm
Kælderareal med loft <1,25 m over terræn	662 kvm
Samlet bygningsareal (excl. kælder)	2.648 kvm
Bygning 4:	
Bebygget areal	1.804 kvm
Boligareal	14.080 kvm
Erhvervsareal	0 kvm
Kælderarea, med loft <1,25 m over terræn	1.804 kvm
Samlet bygningsareal (excl. kælder)	14.432 kvm
Bygning 5, 6, 7, 8, 9 – garager:	
Bebygget areal	635 kvm
Erhvervsareal	635 kvm
Kælderareal med loft <1,25 m over terræn	0 kvm
Samlet bygningsareal (excl. kælder)	635 kvm
Bygning 10 – erhverv:	
Bebygget areal	300 kvm
Erhvervsareal	300 kvm
Kælderareal med loft <1,25 m over terræn (beboerlokale)	186 kvm
Samlet bygningsareal (excl. kælder)	300 kvm

Ejendommen består af 3 bygninger og indeholder 276 boliger i størrelsen 38-91 kvm. Herudover er bygning 10 udlejet til Dansk Supermarked A/S og har pt. beboerlokale i kælderen. I bygning 2 er et ledig erhvervslokale lokale på 186 kvm i kælderniveau. Garager ca. 635 kvm.

Samtlige boliger har eget wc/bad og køkken.

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

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

Opførelsesår: I henhold til BBR-ejermeddelelse er bygningerne opført i hhv. 1960 og i 2008.

VALUAREN

Forsikring: Ejendommen er forsikret på sædvanlige vilkår hos Alm. Brand med dækning for svampe- og insektskader uden væsentlige forbehold.

Servitutter: Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:

11.11.1111	Anpart i sø eller mose.
18.08.1959	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. Vejudlæg eller forpligtelse hertil.
28.08.1959	Dokument om transformerstation/anlæg m.v. ikke til hinder for prioritering.
19.08.1960	Lejekontrakt med Generaldirektoratet for Post- og Telegrafvæsnet, ikke til hinder for prioritering.
03.05.1961	Dokument om byggetilladelse og vilkår herfor m.v.
15.07.1961	Dokument om bebyggelsesplan.
26.06.1978	Dokument om vej m.v.
14.02.1986	Ekspropriationsfortegnelse.
23.01.1995	Dokument om fjernvarme/anlæg m.v.
17.07.1997	Dokument vedr. del af evt. ejendomsavance til Ejendomsselskabet Tor I/S
28.07.2003	Lejekontrakt med Hi3G Denmark ApS til telekommunikationsformål.
26.04.2006	Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. Påtaleberettiget er KE Transmission og DONG Energy.
10.07.2009	Lejekontrakt med Dansk Supermarked Ejendomme A/S. Bestemmelse om uopsigelighed for lejer og udlejer. Resp. fremtidig lysning af hæftelser og byrder.

Der er fortaget gennemgang af ekspropriationsfortegnelsen. Denne skønnes ikke at have betydning for vurderingen.

Der er derudover ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret kommunalt ejendomsoplysningsskema. Der tages forbehold for, at servitutterne og de kommunale ejendomsoplysninger måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

Beskrivelse: BELIGGENHED:
Den vurderede ejendom er beliggende i København NV i kort afstand til Københavns centrum. Ejendommen er beliggende i område der udlagt til blandet bolig og erhverv. Ejendommen er beliggende tæt på indkøbsmuligheder på Utterslevvej og Frederikssundsvej, samt offentlige transportmuligheder.

VALUAREN

GRUNDEN:
Grunden er udlagt til p-pladser og fælles arealer, herunder grønne arealer. Gårdarealet fremtræder velvedligeholdt, men dette har dog ikke en specifik betydning for lejeniveauet i ejendommen.

BEBYGGELSEN:
Bygningerne er opført i betonelementer i hhv. 4 og 8 etager. Bygning 10 der rumner erhvervslejemålet udlejet til Dansk Supermarked er opført i 1 etage. Bygningerne er udført i betonelementer og delvis efterisoleret udvendigt samt beklædt med nye facadeplader i 2003.

Samtlige altaner er blevet forsynet med glaskarnapper i forbindelse med facaderenoveringen i 2003.

Under bygningskomplekset forefindes kælder til opbevaring, fyrrum, vaskerier m.v. Kælderen fremstod ved besigtigelsen tør. Der er i 2013 opsat 12 nye vaskemaskiner og 8 nye tørretumblere. Administrationen af vaskerierne er elektronisk styret.

Der er ingen tagetage, men der er et loftrum mellem det gamle tag af tagpap og det nyere ståltag med hældning fra 2003. I loftrummet findes centraludsug fra køkkener og badeværelser, ligeledes etableret i 2003.

Ejendommen var ved besigtigelsen ved at få isat nye energivinduer/lydruder. Forbedringsdelen af dette er medregnet i vurderingen iflg. aftale med administrator/bestyrelsen. De tidligere vinduer var termovinduer, der indgår i vores beregning som forbedring. Ejendommen opvarmes med fjernvarme og har nyere centralvarmeanlæg fra ca. 2000.

Faldstammerne blev udskiftet i 2007/2008. Vandforsyningen er blevet udskiftet i 2007/2008 og 2009/2010.

Bygningerne har elevatorer. Trappeopgangene fremstår nymalede og har gulv af terrazzo. Gadedørene er udskiftet i 2007/2008 og forsynet med dørtelefoner.

Der er indlagt hybridnet i ejendommen.

Ejendommen fremtræder generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand.

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

Miljøforhold: Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret som lettere forurenet, hvilket ikke vurderes at have betydning for ejendommens markedsværdi, da der er sket en generel registrering for ejendomme beliggende i byområder.

VALUAREN

Teknisk forsyning:

Vand:
Tilsluttet offentligt vandværk.
Fællesafregning.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

Kloak:
Kloakeret til offentligt anlæg.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

El:
Tilsluttet offentligt elværk.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

Varme:
Opvarmning sker med centralvarme med fjernvarme som varmekilde.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

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

Ejendomsværdi:

Ejendommen er den 1. oktober 2012 vurderet til:

Ejendomsværdi	kr. 228.000.000
heraf grundværdi	kr. 46.444.900

Driftsudgifter:

Driftsudgifterne er anslået jævnfør foreningens regnskab/budget samt normtal fra Huslejenævnet i København.

Driftsbudget, anslået:

Ejendomsskatter og afgifter 2013		1.479.575
Vand		862.060
Renovation		638.542
Vicevært og snerydning		980.591
Varmeregnskab/vandregnskab		119.459
El		415.099
Vaskeri indtægt		-225.000
Forsikring og abonnemeter		305.177
Administration		425.000
Udvendig vedligeholdelse §18	20.534 kvm a kr. 85	1.745.390
Udvendig vedligeholdelse §18 B	20.534 kvm a kr. 79	1.622.186
Udvendig vedligehold. §18 erh.	300 kvm a kr. 85	25.500
Udvendig vedligehold. §18 B erh.	300 kvm a kr. 79	23.700
Indvendig vedligehold. § 22	20.534 kvm a kr. 43	882.962
Årlige udgifter anslået i alt		**9.300.241**

VALUAREN

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

Lejeindtægter:

Ejendommen er underlagt Boligreguleringslovens regler for omkostningsbestemt leje. Boliglejen er således fastsat med baggrund i et skønnet omkostningsbestemt lejebudget med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, eksklusiv individuelle forbedringsforhøjelser. De individuelle forbedringer kan fx være modernisering af køkken og bad m.m.

Der foreligger ikke fuldstændige oplysninger fra andelsboligforeningen eller administrator om den lejeretlige andel af de regnskabsmæssige forbedringsforhøjelser på ejendommen, hvorfor der ved beregning af den omkostningsbestemte leje er foretaget skønnede beregninger af forbedringsforhøjelser.

20.534 kvm boligareal á ca. kr. 799	kr.	16.406.718
377 kvm erhvervsareal	kr.	837.226
Garager og P-pladser	kr.	338.000
Antenner	kr.	111.985
I alt	kr.	17.693.929

På grund af boligreguleringslovens restriktive bestemmelser er lejeniveauet relativt lavt i denne ejendom.

Ved vurderingen er forudsat, at deposita for boliglejemålene udgør 6 måneders leje, ca. kr. 8.200.000.

Vi har noteret, at der ydes et tilskud til betaling af kreditforeningsydelsen på ca. kr. 1,8 mio. Administrator oplyser, at beløbet nedtrappes med 1/8 pr. år, idet der samtidig sker en lejestigning. Vi har i vores vurdering medtaget den fulde omkostningsbestemte leje, og tilskuddet er således medtaget indirekte i vurderingen.

Forudsætninger:

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

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

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

VALUAREN

Vi har i vurderingen forudsat et beløb til forbedringsforhøjelser indeholdt i den omkostningsbestemte leje. Beløbet er skønnet, og vi tager forbehold for dette, da det ikke har været muligt at fremskaffe de konkrete økonomiske oplysninger.

Ejendommen vurderes som en investeringsejendom, og investor skal være indstillet på at bære et likviditetsunderskud i en periode i forventning om senere at kunne øge lejeniveauet i ejendommen, hvilket afspejles i det startafkast, vi vurderer at kunne afsætte ejendommen til.

Konklusion:

Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i København NV.
- Ejendommen fremstår generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen indeholder lejestigningspotentialer ved istandsættelse af lejlighederne m.m.
- Ejendommen har fået nye energiruder/lydruder isat.

Vurdering:

Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 277.400.000,- skriver kroner tohundredesyvtisyvmillioner-firehundredetusinde 00/100.

Ved erhvervelse af ejendommen til vurderingssummen giver investeringen et startafkast på ca. 3,1 % p.a.

Vurderingssummen svarer til en pris pr. kvm bygning på ca. kr. 13.900.

Analyse:

Vurderingssummen afspejler den aktuelle markedsværdi for investeringsejendomme, hvor der p.t. er et stigende antal ejendomme i udbud og pressede markedspriser.

Markedet for investeringsejendomme er p.t. trægt, da det er yderst vanskeligt at opnå finansiering. Der kan ske yderlige prisfald på ejendomme, hvis det økonomiske klima, herunder finansieringsmulighederne, bliver mere ugunstige for investeringsejendomme.

Det har ikke været muligt at finde umiddelbare relevante handler at sammenligne med, da markedet pt. bærer præg af meget få handler, hvor der typisk er indbygget en form for finansiering. Hertil sælges boligudlejningsejendomme oftest med en blanding af renoverede og ikke renoverede lejligheder, hvor afkastprocenten typisk er højere end i ejendomme med fuldt udviklingspotentiale, dvs. uden renoverede lejligheder.

VALUAREN

Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår prisniveauet i området til at være ca. kr. 7.000-12.000 pr. kvm afhængig af beliggenhed, stand, lånemulighed m.m. Denne ejendom er dog blevet facade renoveret, fået nye tage, nye vand/faldstammer, altaner samt senest nye energiruder/lydruder mm. Ejendommens værdi skønnes derfor at være højere end markedsrapporterne.

Lejlighederne vil, når de er ledige, kunne forbedres efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og 2, hvilket kunne medføre, at lejeniveauet kunne hæves til ca. kr. 800-1.100 pr. kvm alt afhængig af forbedringernes omfang og pris. En forhøjelse af lejeniveauet efter istandsættelse til fx ca. kr. 950 pr. kvm vil kunne medføre en forøgelse af afkastprocenten fra ca. 3,1 % p.a. til ca. 4,6 % p.a. før renoveringsomkostninger.

Med hensyn til afkastkravet, ses der en stigning i kravet til afkastprocenten fra en investor. Et fortsat højere afkastkrav vil medføre en lavere vurderingspris.

Et fortsat krav om højere afkastprocent fra en investor (fx en stigning fra 3,1 % p.a. til 4 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 56 mio. Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom overfor krav om højre afkast.

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

Vi vedlægger vores **risikoanalyse**, hvilken udviser store værdiændringer for ejendommen ved små ændringer i afkastprocenten.

Erklæring/Ansvar:

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

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

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

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

Virum, den 4. oktober 2013

Peter Ryaa, HD
Statsaut. ejendomsmægler & DiplomValuar

Bilag: Risikoanalyse

VALUAREN

Risikoanalyse:

A/B Hyrdevangen Kbh. NV, Uttersievvej 11, 2400 Kbh NV

	Sats	Kr	Pr kvm. kr:
Nuværende vurdering:	3,10%	277.400.000 (afrundet)	13.081
Ved afkast:	4,00%	216.354.753	10.203
Ved afkast:	4,25%	204.011.095	9.620
Ved afkast:	4,50%	193.038.954	9.103
Ved afkast:	4,75%	183.221.775	8.640
Ved afkast:	5,00%	174.386.315	8.223
Ved afkast:	5,25%	166.392.326	7.846
Ved afkast:	5,50%	159.125.064	7.504
Ved afkast:	5,75%	152.489.738	7.191
Ved afkast:	6,00%	146.407.355	6.904
Ved afkast:	6,25%	140.811.563	6.640
Ved afkast:	6,50%	135.646.217	6.397
Ved afkast:	6,75%	130.863.489	6.171
Ved afkast:	7,00%	126.422.384	5.962
Ved afkast:	7,25%	122.287.563	5.767
Ved afkast:	7,50%	118.428.396	5.585
Ved afkast:	7,75%	114.818.208	5.414
Ved afkast:	8,00%	111.433.656	5.255
Ved afkast:	8,25%	108.254.229	5.105
Ved afkast:	8,50%	105.261.827	4.964
Ved afkast:	8,75%	102.440.419	4.831
Ved afkast:	9,00%	99.775.756	4.705
Ved afkast:	9,25%	97.255.129	4.586
Ved afkast:	9,50%	94.867.167	4.474
Ved afkast:	9,75%	92.601.664	4.367