V U R D E R I N G



Ejendommen:	Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17F 2400 København NV
Ejer:	A/B Hyrdevangen
Rekvirent:	A/B Hyrdevangen v/ By og Bolig Administration A/S
Vurdering pr.:	**30. juni 2014**

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 fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.
Besigtigelse:	Undertegnede Peter Ryaa har besigtiget ejendommen den 11. august 2014. I besigtigelsen indgik fremvisning af Hyrdevangen 46, 1. th., samt fællesarealer. Tidligere er Utterslevvej 17A, st. tv. og Utterslevvej 17D, st.th., besigtiget.
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 samt kommunale ejendomsregistre.
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 2012/2013 Budget 2013/2014 Lejeliste pr. 28. juli 2014 Ejendomsskattebillet 2014 Forsikringsoversigt Vedtægter for Andelsboligforeningen Generalforsamlingsreferat dateret den 22. oktober 2013 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 og 1 erhvervsenhed.
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
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
Kælderareal, 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. Bygning 10 er udlejet til Dansk Supermarked A/S. I kælderniveau findes der 186 kvm beboerlokale med toiletfaciliteter, fuldt udstyret køkken, hifi- og edb-installation samt et ledigt erhvervslokale på 186 kvm. Bag bygningerne findes 34 garager på i alt 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.

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 kommunale ejendomsoplysninger. 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.

GRUNDEN:
Grunden er udlagt til p-pladser og fællesarealer, herunder grønne arealer. Der er i 2014 etableret 5 terrasser mellem bygningerne med borde, bænke og grillpladser. Gårdarealet fremtræder velvedligeholdt.

BEBYGGELSEN:
Bygningerne er opført i betonelementer i hhv. 4 og 8 etager. Bygning 10, der rummer 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.

Der er i 2013/2014 isat nye energivinduer/lydruder. 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 efter jordforureningsloven som ”område med krav om analyser”.

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 2013 vurderet til:

Ejendomsværdi	kr. 228.000.000
heraf grundværdi	kr. 43.004.500

Driftsudgifter:

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

Driftsbudget, anslået:

Ejendomsskatter og afgifter 2014		1.466.257
Vand		750.858
Renovation		605.454
Vicevært og snerydning m.fl.		1.173.418
Varmeregnskab		77.260
El		457.145
Vaskeri indtægt		-234.668
Forsikring og abonnemeter		303.754
Administration		450.000
Udvendig vedligehold §18 bolig	20.534 kvm a kr. 86	1.765.924
Udvendig vedligehold §18 b bolig	20.534 kvm a kr. 79	1.622.186
Udvendig vedligehold §18 erh.	300 kvm a kr. 86	25.800
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		**9.370.050**

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 bolig á ca. kr. 793	kr.	16.290.189
300 kvm erhverv	kr.	696.648
372 kvm erhverv i kælder	kr.	144.000
Garager og P-pladser	kr.	422.400
Kælderrum/skur	kr.	18.900
Antenner	kr.	123.000
I alt	kr.	17.695.137

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. 8.150.000.

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 de kommunale ejendomsoplysninger ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Vi har efter vores vurdering, som er underbygget ved kendskab og skøn, og ud fra faglig vurdering, anslået forbedringsforhøjelsen, der indgår i den omkostningsbestemte leje, 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. 284.000.000,- skriver kroner tohundredeottetifiremillioner 00/100.

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

Vurderingssummen svarer til en pris pr. kvm bygning på ca. kr. 13.300 incl grund.

Analyse:

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

Afkastkravet er imidlertid de senere år steget på grund af den økonomiske krise, hvilket har medført faldende priser på investeringsejendomme. Markedet for investeringsejendomme er p.t. trægt, og der kan ske yderlige prisfald på ejendomme, hvis det økonomiske klima bliver mere ugunstigt 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.

Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår prisniveauet i området til at være ca. kr. 10.000-14.000 pr. kvm afhængig af beliggenhed, stand, lånemulighed m.m.

Lejlighederne vil, når de er ledige, kunne forbedres efter Bolig-reguleringslovens § 5, stk. 1 og 2, hvilket kunne medføre, at lejeniveauet kunne hæves til ca. kr. 1.200-1.400 pr. kvm alt afhængig af forbedringernes omfang og pris. En forhøjelse af lejeniveauet efter istandsættelse til fx ca. kr. 1.300 pr. kvm vil kunne medføre en forøgelse af afkastprocenten fra ca. 3,0 % p.a. til ca. 6,9 % p.a. før renoveringsomkostninger.

Med hensyn til afkastkravet, ses der en stigning i kravet til afkast-procenten 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 % p.a. til 3,5 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 40 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 **følsomhedsanalyse,** 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 18. august 2014

Peter Ryaa, ~~HD~~
Statsaut. ejendomsmægler & DiplomValuar

Bilag: Følsomhedsanalyse

VALUAREN

Følsomhedsanalyse:

A/B Hyrdevangen, 2400 København NV

	Sats	Kr	Pr kvm. kr:
Nuværende vurdering:	3,00%	284.000.000 (afrundet)	13.392
Ved afkast:	2,75%	309.145.146	14.578
Ved afkast:	3,00%	283.917.608	13.389
Ved afkast:	3,25%	262.571.230	12.382
Ved afkast:	3,50%	244.274.335	11.519
Ved afkast:	3,75%	228.417.026	10.771
Ved afkast:	4,00%	214.541.880	10.117
Ved afkast:	4,25%	202.299.104	9.540
Ved afkast:	4,50%	191.416.637	9.027
Ved afkast:	4,75%	181.679.693	8.567
Ved afkast:	5,00%	172.916.443	8.154
Ved afkast:	5,25%	164.987.788	7.780
Ved afkast:	5,50%	157.779.920	7.440
Ved afkast:	5,75%	151.198.824	7.130
Ved afkast:	6,00%	145.166.152	6.846