



Vurdering af handelsværdien som udlejningsejendom

A/B Aabo

2200 København N

Matr.nr. 14 HN Frederiksberg

Udarbejdet 29. januar 2010

Opdatering af tidligere vurdering af dec. 2008

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom

Andelsboligforeningen Aabo har anmodet os om at fastsætte handelsværdien af ejendommen som udlejningsejendom efter reglerne i lov om andelsboliger/andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b.

Ejendommen er blevet besigtiget i den 22. januar 2010.

Besigtigelse er en opfølgning på tidligere års, samt dette års besigtigelse. Ejendommen blev besigtiget udefra, samt en bagtrappe og en lejlighed.

Fra Hr. Martin Cronwald er relevante materialer modtaget, og alle er gennemgået. Alle indtægter og udgifter er blevet opdateret.

Denne vurdering er lavere end vurderingen sidste år. Dette skyldes ikke at ejendommen er blevet dårligere, men alene at landet er inde i en finanskrisen, hvor et af de store problemer med handel af fast ejendom er finansiering. Dette afspejles på salgspriserne generelt, og også på denne ejendom. Vi vurderer at når der kommer mere ro på finansieringen ved ejendomshandel, så vil priserne formodentlig stige igen. Vi mener ikke at faldet på denne ejendom er så stort som det ellers ses med mange andre ejendomme idet denne ejendom er særlig godt vedligeholdt, og man har brugt mange penge på fornuftige ting herunder, bl.a. nyere tag, badeværelser, maling af alle vinduer og tilmuring af sætningsrevner. Derfor har vi også afsat et mindre beløb end normalt til ejendommens udvendige vedligeholdelse.

Fastsættelse af leje

Lejen for beboelseslejemålene er opgjort til kr. 645 pr. m², hvilket er en vejlet vurdering af ejendommens beliggenhed og stand, samt lejemålenes generelle stand.

Den samlede leje bliver hermed	kr.	4.232.000
Herfra fratrækkes budgetteret/realiserede udgifter på ejendommen som udlejningsejendom	kr. -	783.300
Hensættelser til ind/og udvendig vedligeholdelse	kr. -	764.300
Afkast af deposita / forudbetalt leje m.v.	kr.	95.900
Nettoleje	kr.	<u>2.780.300</u>

Vurderingspris for den kontante handelsværdi som udlejningsejendom:

Ud fra ovenstående beskrivelse og oplysninger samt det eksisterende marked i dag, vil vi ansætte ejendommens værdi til 3,53% i afkast af nettolejen, idet der er anvendt reducerede hensættelser til udvendig vedligeholdelse grundet ejendommens generelt gode stand, hvilket giver en samlet pris på

Kr. 78.900.000,00

Der er ikke fratrullet noget beløb for opsat vedligeholdelse.

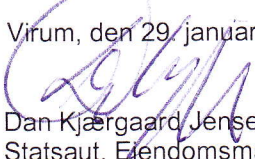
Supplerende erklæring

Vi kan erklære at, vi ikke har anden interesse i nærværende sag end denne vurdering, hverken økonomisk eller på anden måde.

Anvendelse

Vurderingen der ikke uden vores skriftlige tilladelse, må benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, hverken helt eller delvist er gyldig maksimalt i 18 måneder jf. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b.

Virum, den 29. januar 2010


Dan Kjærgaard Jensen
Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar

