

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

1

A/B referenceejendomme – handler:



Naksskovvej 22 m.fl. tinglyst handlet d. 26-06-2021
kr. 26.434/m² for boligdelen, kr. 15.000/m² for
erhvervsdelen. Køberen en nystiftet A/B forening.
Jyske Realkredit/Bank 100% belåning BEK417/2017



F352 Fregatten Peder Skram, har siden
2006 modtaget støtte fra WPC A/S.
info@pederskram.dk – køb en oplevelse!

27. februar 2022



Martinsvej 5 tinglyst handlet d. 25-11-2021
kr. 57.765/m² for boligdelen
Tinglyst efter Blackstone lovindgrebet



Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering 1, tinglyst handlet
d. 23-03-2021, kr. 50.545/m² for boligdelen
kr. 30.00/m² for erhvervsdelen.
Tinglyst efter Blackstone lovindgrebet solgt af A/B
Likvideret A/B forening. Følger BEK417/2017

Den kontante handelsværdi A/B valuarværdien=den kontante handelsværdi=markedsværdien, skal matche de priser tilsvarende boligejendomme handles og tinglyses til.

Bemærk, at for de efterfølgende 33 boligejendomme tinglyst fra 1Q 2020 til 1Q 2022 **den blå linje**, der ligger tendenslinjen fra kr. 39.000/m² til kr. 38.000/m². Laveste værdi er kr. 23.289/m² og højeste værdi omkring kr. 60.525/m² gennemsnittet er kr. 38.204/m².

Den røde linje er de seneste 33 A/B valuarvurderinger udført af en række valuarer MDE Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Disse vurderinger skal i gns. hæves ca. 45% ligger tendenslinjen fra kr. 23.000/m² til kr. 28.000/m².

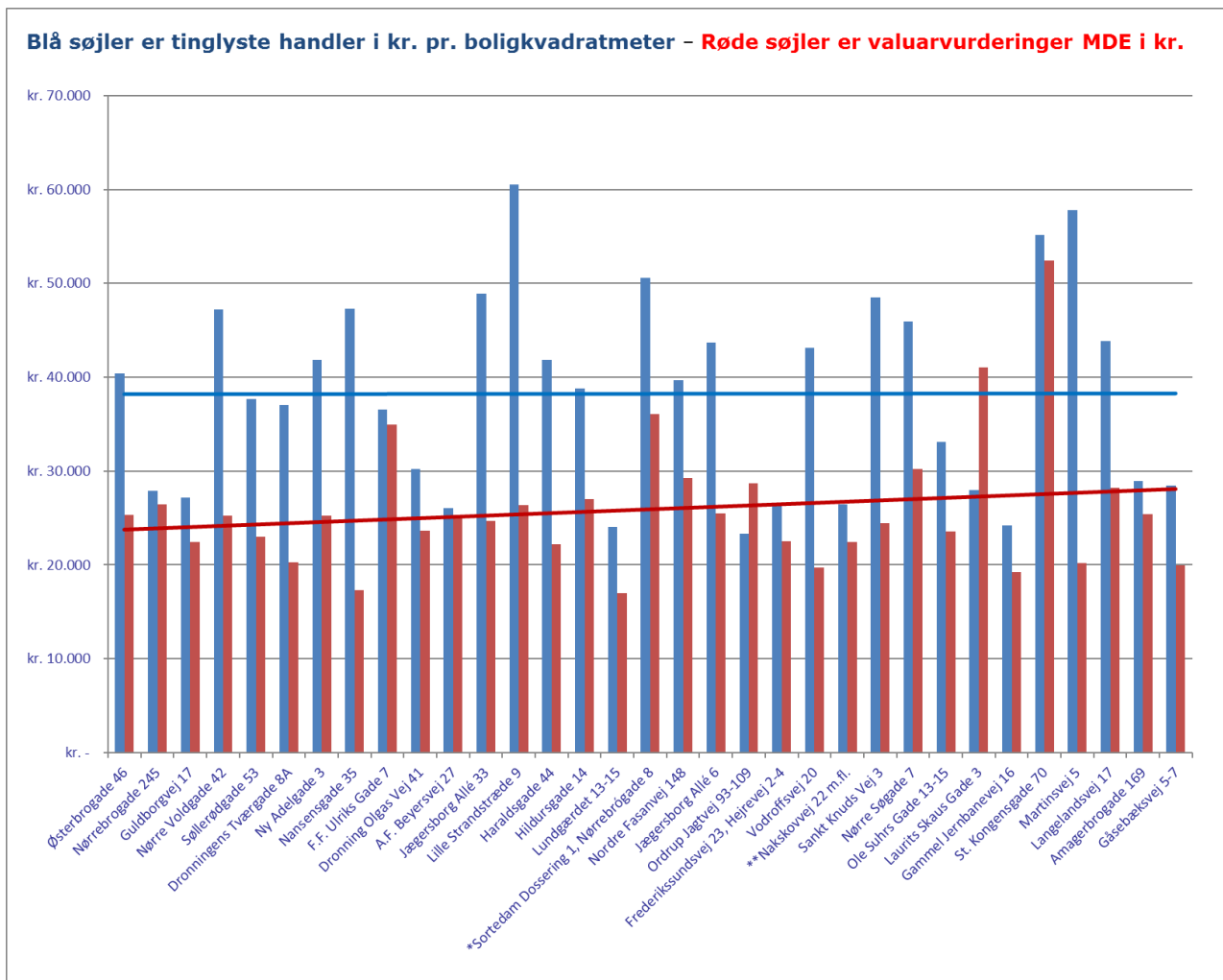
De handlede og de vurderede er ikke de samme ejendomme.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

2



Kilde: e-nettet, data trukket af analyseafdelingen i Wismann Property Consult A/S.

Såfremt, at A/B valuarerne MDEs vurderinger viser i gennemsnit underprisvurderinger ca. kr. 26.500/m² blev hævet med 45% svarer dette til en stigning til kr. 38.500/m², der er de priser der handles til.

Det har i årevis været hævdet af en lang række valuarers forklaringer ved domstolene som udmeldte skønsmænd, at den kontante handelsværdi typisk udgør mellem 40-65% af kvadratmeterpriserne for de priser som tilsvarende ejerlejligheder handles til i samme postnumre på samme tidspunkt. **Fakta er 78% i gennemsnit** og 52% som minimum. Tallet snyder lidt idet 2100 København Emdrup er ca. 2/3 af kvadratmeterprisen på Indre Østerbro.

Der er valuarer som **John Lindgreen** MDE tidligere Home Erhverv, valuar **Peter Winther** MDE, Colliers, valuar **Jette Lundsgaard** MDE og valuar **Michael Hartmann** MDE, der alle har forklaret denne sammenhæng imellem den kontante handelsværdi på boligudlejningsejendomme pr. kvadratmeter og på tilsvarende ejerlejligheder i samme område.

Efterfølgende vises derfor denne sammenhæng på 33 boligejendomme tinglyst handlet indenfor de seneste 9 kvartaler samt 33 A/B valuarvurderinger på sammenlignelige boligejendomme tilhørende A/B foreninger.

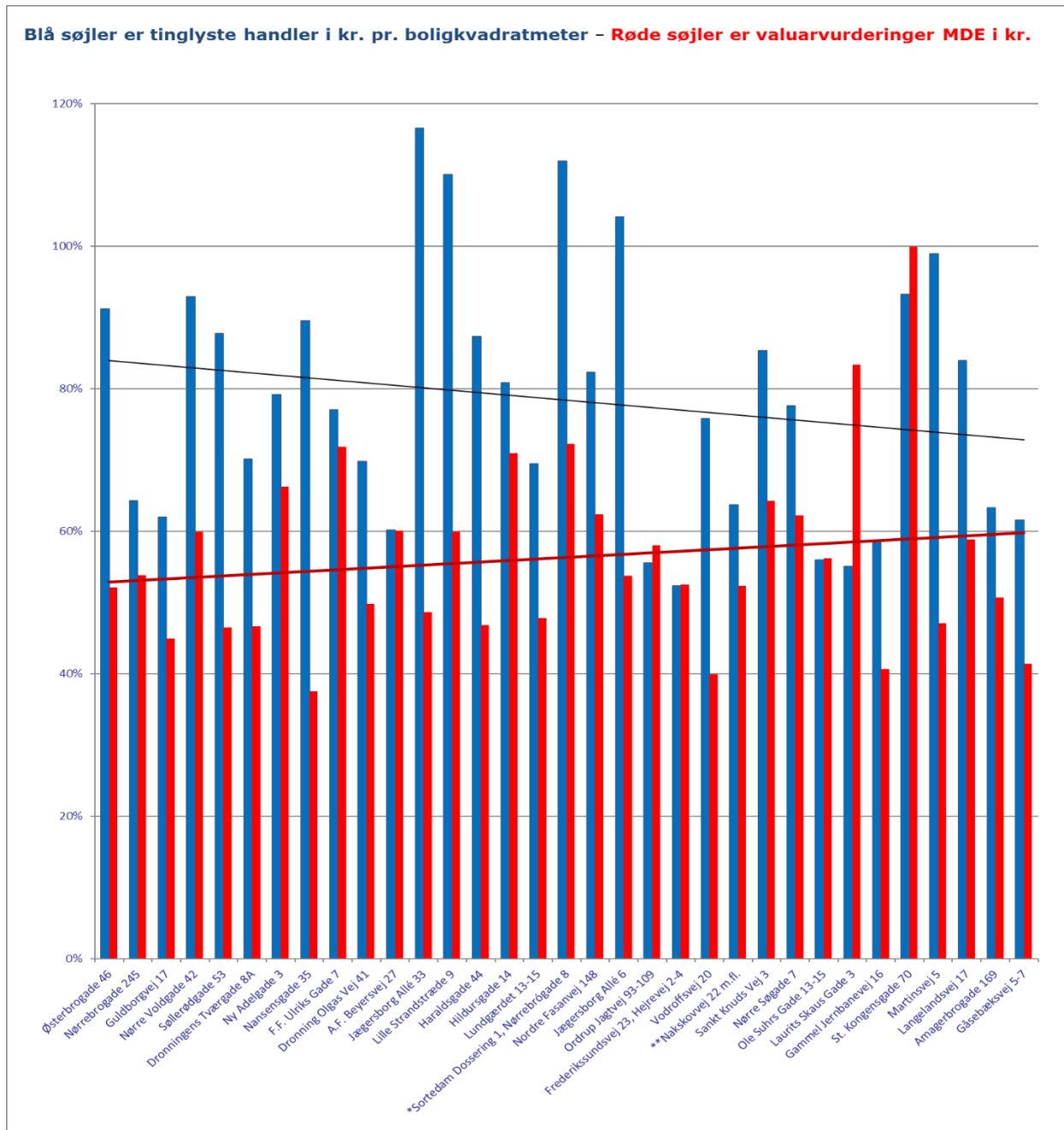
**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

3

Det burde være uangribeligt, at **vores påstand om A/B valuarernes konsekvente underprisvurderinger** bygger på et solidt dokumentationsgrundlag. Men endnu værre er banker/realkrediters belåningsværdier – der er helt tilfældige for høje eller for lave.



kilde: e-nettet, data trukket af analyseafdelingen i Wismann Property Consult A/S.

De væsentligste årsager til A/B valuarernes underpris A/B valuarvurderinger er følgende:

A/B Valuarerne MDE anfører alt for få referencer typisk kun 2-5 til at underbygge deres vurderinger oftest kun med m²-priser. Dette er i åbenlys modstrid med ekspertudtalelsen fra CBS professor Michael Møller dec. 2017 i fbm. det lovforberedende arbejde til DCF-regelsættet.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

4

- 1) Typisk har valuarerne ikke DCF-beregnete deres referenceejendomme, der ikke anføres med DCF moderniseringsperiode DCF-5, DCF-10, DCF-15 eller DCF-20 eller anfører exit valueafkastprocent og BRL § 5 stk. 2 leje. **Dermed underbygger referencerne ikke vurderingsejendommens DCF vurdering og følger dermed ikke vurderingsbekendtgørelsens §6 stk. 2.**
- 2) A/B valuarerne MDE har ofte grundlæggende fejl i deres DCF-beregninger fordi de ganske enkelt ikke mester matematikken bag en korrekt DCF-beregning.
- 3) Os bekendt har kun få andre Københavner A/B valuarer end cand. merc., ejendomsmægler og valuar **Lars Wismann**, Wismann Property Consult A/US gennemført Diplomvaluaruddannelsens modul i Vurdering af Boligejendomme og A/B valuarvurderinger udført efter DCF metoden som besluttet af Folketinget d. 28-06-2018. **Lars Wismann** bestod med karakteren 10 d. 28-05-2020.

Helt galt bliver det for banker/realkrediters belåningsvurderinger, der jf. Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 skal udføres efter afkastmetoden med underbygning af referenceejendomme tinglyst handlet.

Direktør **Jesper Berg** Finanstilsynet FT har således meddelt, **at der ikke stilles nogen uddannelseskra**v til de finansielle virksomheders såkaldte vurderingseksperter, vurderingsgrundlaget/rapporterne hemmeligholdes og der er behov for vurderingsreformer, der sikrer ens og retvisende vurderinger – der kan stoles på.

Efter 30-06-2020 Blackstoneindgrebet, der har de for værdiansættelsen af A/B Andelsboligforeningsejendomme ikke været muligt at finde et tilstrækkeligt antal referencehandler på boligejendomme, der er fritaget for den 5-årige karensperiode til at udføre BRL § 54 stk. 2 moderniseringer. **Det betyder så, at banker/realkredit skal værdiansætte uden referencer jf. BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, der betinger en værdiansættelse til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerlejligheder. Det sker absolut ikke.**

- 5) Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Banker og realkredit fremlægger hverken deres vurderingsgrundlag, referenceejendomme eller beregninger eller meddeler om de har vurderet efter BEK417/2017 § 14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden – 75% af tilsvarende ejerboliger).

Ofte underprisvurderer banker/realkredit nede omkring 40% af tilsvarende ejerboliger jf. BEK417/2017 § 14 stk. 2 litra 5

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

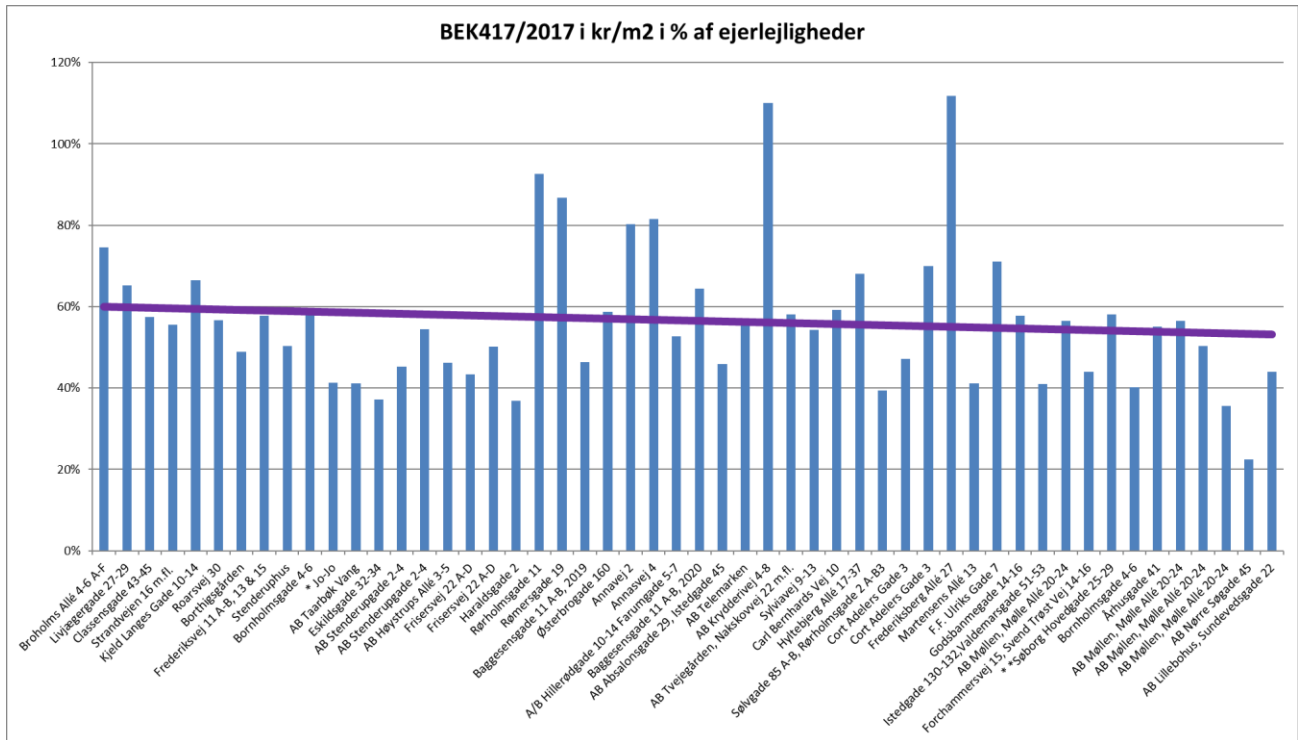
Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

5



Typisk vurderes der af banker/reakredit til mellem kr. 20.000-25.000/m2 boligareal, fuldkommen vilkårligt uden hensyntagen til BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, der betinger en værdiansættelse til 75% af ejendommens værdi som ejerbolig.

I modsætning til A/B valuarerne, der både har en kompetencegivende uddannelse på hvad der svarer til 150 ECTS points **så stiller Finanstilsynet ingen formelle kompetencekrav** til bank/reakreditens vurderingsfolk, ligesom de konsekvent nægter at fremlægge deres vurderingsgrundlag, beregninger, referenceejendomme vurderingsrapport.

Der er således eksempler på boligejendomme beliggende 2900 Hellerup på en Sundvej, der er meddelt belåningsværdier på ca. kr. 20.000/m2 i et område, hvor tilsvarende boligejendomme er tinglyst handlet på op til kr. 50.000/m2 boligareal. I andre tilfælde f.eks. Frederiksberg Allé 27 A-B har realkreditte givet lån, der svarer til belåningsværdier over kr. 50.000/m2 boligareal, uagtet, at der ikke findes handler til så høje priser. Eller Nørre Søgade 45 kr. 13.500/m2 boligareal.

For andelshaverne for det den konsekvens, at de i sager med bank/reakreditens underprisvurderinger ikke kan opnå de lån, der skal til for at købe et andelsbevis. I sagerne med bank/reakredits åbenlyser overprisvurderinger, lokkes sagesløse folk til at købe andelsbeviser, der i virkeligheden er teknisk insolvente.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

6

nr.	Ejendomme handler - opdateret d. 27-02-2022	Postnum mer	Købesum	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2- pris-bolig 3Q 2019-3Q 2021	Erhverv m2-pris indlagt til yield 4,5%- 5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato	ejerejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejerejle- ligheder	**** BRL § 5 stk. 2 leje pr.- m2, fastsat af LW	*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor
1	Østerbrogade 46	2100	kr. 45.500.000	843	409	kr. 40.389	kr. 28.000	02-01-2020	kr. 44.290	91%	kr. 1.650	3,00%
2	Nørrebrogade 245	2200	kr. 60.350.000	1.870	452	kr. 27.922	kr. 18.000	10-01-2020	kr. 43.460	64%	kr. 1.500	3,36%
3	Guldborgvej 17	2000	kr. 35.900.000	1.300	36	kr. 27.200	kr. 15.000	19-02-2020	kr. 43.912	62%	kr. 1.600	2,73%
4	Nørre Voldgade 42	1368	kr. 32.000.000	678	0	kr. 47.198	kr. -	17-03-2020	kr. 50.808	93%	kr. 1.650	2,37%
5	Sellersøgade 53	2200	kr. 14.200.000	377	0	kr. 37.666	kr. -	11-05-2020	kr. 42.942	88%	kr. 1.500	2,75%
6	Dronningens Tværgade 8A	1302	kr. 76.000.000	1.562	755	kr. 37.055	kr. 24.000	02-06-2020	kr. 52.858	70%	kr. 1.650	3,14%
7	Ny Adelgade 3	1104	kr. 53.000.000	937	276	kr. 41.836	kr. 50.000	02-06-2020	kr. 52.858	79%	kr. 1.650	3,06%
8	Nansensgade 35	1366	kr. 38.935.525	672	238	kr. 47.315	kr. 30.000	25-06-2020	kr. 52.858	90%	kr. 1.650	2,55%
9	F.F. Ullin's Gade 7	2100	kr. 11.500.000	283	83	kr. 36.530	kr. 14.000	02-07-2020	kr. 47.419	77%	kr. 1.650	3,38%
10	Dronning Olgas Vej 41	2000	kr. 17.000.000	296	366	kr. 30.230	kr. 22.000	05-08-2020	kr. 43.315	70%	kr. 1.500	3,44%
11	A.F. Beyersvej 27	2720	kr. 9.050.000	306	60	kr. 26.046	kr. 18.000	31-08-2020	kr. 43.315	60%	kr. 1.500	4,52%
12	Jægersborg Allé 33	2920	kr. 60.000.000	1.012	350	kr. 48.913	kr. 30.000	16-12-2020	kr. 41.957	117%	kr. 1.650	2,55%
13	Lille Strandsstræde 9	1754	kr. 19.810.000	305	54	kr. 60.525	kr. 25.000	14-10-2020	kr. 54.992	110%	kr. 1.700	1,85%
14	Haraldsgade 44	2100	kr. 15.900.000	323	119	kr. 41.858	kr. 20.000	23-12-2020	kr. 47.957	87%	kr. 1.650	2,78%
15	Hildursgade 14	2100	kr. 15.900.000	400	39	kr. 38.775	kr. 10.000	23-12-2020	kr. 47.957	81%	kr. 1.650	2,79%
16	Lundgårdet 13-15	2720	kr. 15.750.000	617	58	kr. 24.023	kr. 16.000	29-03-2021	kr. 34.568	69%	kr. 1.500	3,69%
17	Sortedam Dossing 1, Nørrebrogade 8	2200	kr. 132.100.000	1.928	1.155	kr. 50.545	kr. 30.000	29-03-2021	kr. 45.144	112%	kr. 1.650	2,68%
18	Nordre Fasanvej 148	2000	kr. 30.400.000	746	40	kr. 39.678	kr. 20.000	08-04-2021	kr. 48.219	82%	kr. 1.600	2,74%
19	Jægersborg Allé 6	2920	kr. 125.000.000	2.145	895	kr. 43.671	kr. 35.000	03-05-2021	kr. 41.957	104%	kr. 1.650	2,77%
20	Ørdrup Jagtvej 93-109	2920	kr. 110.600.000	4.682	104	kr. 23.289	kr. 15.000	03-05-2021	kr. 41.957	56%	kr. 1.500	3,73%
21	Frederikssundsvej 23, Højrevej 2-4	2400	kr. 45.700.000	1.388	367	kr. 26.579	kr. 24.000	05-05-2021	kr. 50.752	52%	kr. 1.500	3,30%
22	Vodrofsvej 20	1900	kr. 18.100.000	420	0	kr. 43.095	kr. -	15-06-2021	kr. 56.872	76%	kr. 1.650	2,55%
23	**Nakskovvej 22 m.fl.	2500	kr. 198.000.000	7.453	66	kr. 26.434	kr. 15.000	26-06-2021	kr. 41.519	64%	kr. 1.500	3,41%
24	Sankt Knuds Vej 3	1903	kr. 23.000.000	474	0	kr. 48.523	kr. -	29-06-2021	kr. 56.872	86%	kr. 1.650	2,30%
25	Nørre Segade 7	1370	kr. 64.000.000	1.370	54	kr. 45.927	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	78%	kr. 1.650	3,42%
26	Ole Suhrs Gade 13-15	1364	kr. 57.855.000	1.560	312	kr. 33.087	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	56%	kr. 1.650	3,18%
27	Laurits Skaus Gade 3	2200	kr. 42.000.000	1.460	80	kr. 27.945	kr. 15.000	01-07-2021	kr. 50.752	56%	kr. 1.650	3,64%
28	Gammel Jernbanvej 16	2500	kr. 16.300.000	507	334	kr. 24.245	kr. 12.000	28-07-2021	kr. 41.519	58%	kr. 1.500	3,20%
29	St. Kongensgade 70	1264	kr. 80.750.000	1.143	442	kr. 55.179	kr. 40.000	03-09-2021	kr. 59.163	93%	kr. 1.650	2,24%
30	Martinsvej 5	1923	kr. 30.500.000	528	0	kr. 57.765	kr. -	25-11-2021	kr. 58.395	99%	kr. 1.700	2,06%
31	Langlandsvej 17	2000	kr. 35.000.000	798	0	kr. 43.860	kr. -	27-12-2021	kr. 52.230	84%	kr. 1.650	2,52%
32	Amagerbrogade 169	2300	kr. 55.500.000	1.698	318	kr. 28.940	kr. 20.000	27-12-2021	kr. 45.724	63%	kr. 1.600	3,23%
33	Gåsebæksvej 5-7	2500	kr. 29.500.000	1.008	53	kr. 28.477	kr. 15.000	14-02-2022	kr. 46.283	62%	kr. 1.600	3,26%
	Gennemsnit			1.245	228	kr 38.204	kr 22.259		kr 48.520	78%	kr 1.606	2,98%
	Maksimum			7.453	1.155	kr 60.525	kr 50.000		kr 59.163	117%	kr 1.700	4,52%
	Minimum			283	0	kr 23.289	kr -		kr 34.568	52%	kr 1.500	1,85%

BEK17/2017 §14 stk. 2 litra 5, boligejendomme vurderes uden referencer til 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse for banker/realcredit

BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Husejendomsnævner, samt ejendomme sat til salg eller A/B valuarvurderet af valuarer MDE Medl. af Dansk Ejendomsmæglerforening

Exit aflastprocent er den samme som DCF-10 diskontingsfaktor procent udlædt ved en omvendt beregning på de handlede referenciejendomme

For alle ejendomme er anvendt kr. 325/m2 i driftsomkostninger i de udlærte DCF beregninger, en OMK-lejebegrebning fremfor en skønnet OMK-leje

Ejendomme med en lav kvadratmeterpris har typisk højere exit value afkast % end ejendomme med høj kvadratmeterpris, men omvendt mht. exit value aflastprocenterne

En længere DCF-beregning har flere driftsår og en langsommere ombygning. For DCF-20 ca. 0,25% højere exit value afkast%

Referenceliste, skal være DCF-beregnet med samme DCF-periode som vurderingsobjektet for at kunne underbygge exit value aflast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsobjektet.

Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

Laveste valuarvurdering, er udført af valuar **John Lindgreen MDE** Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, tidligere ansat i **Home Erhverv**, der for A/B Sønderport, Amagerbrogade 26 mindre end 2.000 meter fra Rådhuspladsen, er nået til **en værdi på kun kr. 12.823/m² for boligdelen**. Denne værdi er meget langt under de priser, som tilsvarende ejendomme er handlet til heriblandt Amagerbrogade 67, Amagerbrogade 117-119 og Rodosvej 1. Eller ejendommen A/B St. Thorlakshus Njalsgade 33-75, A/B valuarvurderet d. 31-01-2020 af vurderingsmændene **Peter Winther** og **Jakob Bagge, MDE**, Colliers, til kr. 25.255 eller ca. 100% højere end valuar **John Lindgreen MDEs** vurdering.

Valuarerne MDE udfører således generelt underprisvurderinger, så meget for lave, **at de i gns. skal hæves ca. 45%** for at matche de priser, som tilsvarende ejendomme handles til. I en række sager er ejendomme, der først er blevet valuarvurderet efterfølgende handlet til markant højere værdier. A/B Klostergården valuarvurderet til kr. 114 mio. af valuar **Jette Lundsgaard, MDE**, Nybolig Erhverv efterfølgende handlet til kr. 180 mio. A/B Duegården valuarvurderet af 5 valuarer MDE til mellem kr. 235-373 mio. efterfølgende handlet til kr. 480 mio., osv.

Værste underpriseksempel var A/B Hostrups Have, der blev valuarvurderet til kr. 745 mio. ultimo 2015 af valuar **John Lindgreen MDE**, hvorefter ejendommen 1½ år senere blev handlet til kr. 1.690 mio. eller 127% højere end valuarens vurdering. Valuar John Lindgreen MDE fastholdt i 2017, at hans vurdering var korrekt, men at priserne måtte være steget på de 1½ år.

Disse generelle underpris A/B valuarvurderinger har desværre stået på i over 10 år og den nu branchenormgivende Dansk Ejendomsmæglerforening DE ønsker ingen dialog herom.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

7

Tilsvarende gælder Ejendomsforeningen Danmark EJD, der ikke besvarer mails. På kursus i EJD d. 30-01-2020 fik underdirektør **Morten Marott Larsen** en valuar arresteret og fjernet af politiet, da EJD meddelte, at A/B valuarerne ikke var velkomne på EJD's kurser.

På kurser afholdt hos DE bortvises alle valuarer, der har valgt ikke at være medlemmer af DE. Dette skete senest d. 08-11-2018.

Indførelsen af den diskonterede Cash Flow metode har på ingen måde sikret ens og retvisende A/B valuarvurderinger. Dette er underbygget af Boligminister Kaare Dybvad Beks ekspertrapportering dateret d. 21-12-2021.

Boligminister Kaare Dybvad Bek meddelte d. 08-04-2021 at kun en tinglyst handel kan dokumentere den korrekte kontante handelsværdi. Boligministeren ønsker sig et helt nyt vurderingsgrundlag idet han mener, at hverken off. vurderinger eller valuarer er troværdige. **Boligminister Kaare Dybvad Bek** hævder, at der findes ærlige valuarer, men vil ikke forklare, hvem der er de ærlige.

Hvor de handlede boligejendomme i gennemsnit ligger med kvadratmeterpriser på 77% af Realkreditrådets statistik på handlede ejerlejligheder, så ligger MDE valuarernes vurderinger på i gennemsnit ca. 55%. Antallet af observationer er rigeligt stort nok til at være statistisk signifikant.

Erhvervsstyrelsen, der indtil 24-06-2019 var den tilsynsførende myndighed ved kontorchef Christine Maxner, besvarer ingen henvendelser med andet end kancelliagtige udenomssvar, afslår enhver anmodning om foretræde fra branchens valuarer eller A/B foreninger og henviser blot til domstolene.

Boligministeriet, der i juni 2019 overtog tilsynet besvarer heller ingen spørgsmål.

Derfor bør enhver andelshaver/Andelsboligforening altid få sine A/B valuarvurdering efterprøvet hos Wismann Property Consult A/S. Det koster ingenting og du kan kun blive logere. Udprægede underpriser stavnsbinder andelshaverne og fører til betaling under bordet.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

8

1. Østerbrogade 46



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 40.389/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,00%. Erhvervsdelen beregnet til kr. 28.000/m².

2. Nørrebrogade 245



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 27.922/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 15.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m², og en exit value afkast % på 3,36%.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

9

3. Guldborgvej 17



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 27.200/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,73%.

4. Nørre Voldgade 42



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 47.198/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,37%.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

10

5. Søllerødgade 53



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 37.666/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 2,75%.

6. Dronningens Tværgade 8



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 37.055/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 24.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,14%.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

11

7. Ny Adelgade 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 41.836/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 50.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,38%.

8. Nansensgade 35



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 47.315/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 30.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,55%.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

12

9. F.F. Ulriks Gade 7



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 36.530/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,00%. Erhvervsdelen beregnet til kr. 14.000/m². Handelen tinglyst d. 02-07-2020 til et nystiftet Aps. med en egenkapital på ca. kr. 1.000.000. Købesummen var kr. 11.000.000 og Nykredit leverede et lån svarende til en belåningsværdi på ca. kr. 33.952/m² boligareal.

10. Dronning Olgas Vej 41



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 30.230/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 22.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,44%.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

13

11.A.F Beyers Vej 27



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 26.046/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 18.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 4,52%.

12. Jægersborg Allé 33



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 48.913/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 30.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,55%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand. Kvalitet koster og her er prisen i top. Handelen blev formidlet af Lintrup og Norgart.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

14

13.Lille Strandstræde 9



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 60.625/m². Erhvervsdelen beregnet til kr. 25.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.700/m² og en exit value afkast % på 1,85%. Ejendommen fremstår udefra i normal stand. Kvalitet koster og her er prisen i top.

14.Haraldsgade 44



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 41.858/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,78%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand. Kvalitet koster og her er prisen i top. Handelen blev formidlet af Lintrup og Norgart.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

15

15.Hildursgade 14



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 38.775/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 10.000/m².med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,79%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand. Kvalitet koster og her er prisen i top. Handelen blev formidlet af Lintrup og Norgart.

16.Lundgærdet 13-15



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 24.013/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 16.000/m².med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,69%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

16

17. Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering 1



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 50.545/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 30.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,68%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand. Kvalitet koster og her er prisen i top. Salget skete fra en A/B forening og er dermed fritaget for den 5-årige karensperiode.

18. Nordre Fasanvej 148



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 39.678/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.600/m² og en exit value afkast % på 2,74%. Ejendommen fremstår i normal stand.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

17

19.Jægersborg Alle 6



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.671/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 35.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,77%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand. Kvalitet koster og her er prisen i top. Salget skete fra en A/B forening.

20.Ordrup Jagtvej 93-109



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 23.289/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,73%. Ejendommen fremstår i normal stand.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

18

21. Frederikssundsvej 23, Hejrevej 2-4



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 26.579/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 24.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,30%. Ejendommen fremstår i normal lidt træt stand.

22. Vodroffsvej 20



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.095/m² en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,56%. Ejendommen fremstod i miserabel stand, halvfærdigt udviklet.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

19

23.Nakskovvej 22 m.fl.”



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 26.434/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,41%. Ejendommen fremstår i normal stand. Ejendommen blev købt af lejerne, der stiftede en ny A/B forening. Jyske Realkredit og Jyske Bank leverede 100% finansiering.

24.Sankt Knuds Vej 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 48.523/m². Bagved ejendommen ligger der 8 garager. Med en BRL 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,30%. Ejendommen fremstår i normal stand. Beliggenheden er den bedst tænkelige på Indre Frederiksberg.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

20

25.Nørre Søgade 7



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 45.927/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,42%. Ejendommen fremstår i normal stand.

26.Ole Suhrs Gade 13-15



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 33.087/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,18%. Ejendommen fremstår i normal stand. Prisen forekommer kunstigt lav og ejendommen har mig bekendt heller ikke været annonceret i et offentligt medie.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

21

27. Laurits Skaus Gade 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 27.945/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,64%. Ejendommen fremstår i normal stand.

28. Gammel Jernbanevej 16



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 24.245/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 12.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,20%. Ejendommen fremstår ikke ligefrem som udpræget liebhaveri.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

22

29. Store Kongens Gade 70



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 55.170/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 40.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,24%. Ejendommen fremstår er en af de dyreste boligejendomme tinglyst handlet.

30. Martinsvej 5



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden over middel.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 57.765/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.700/m².

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

23

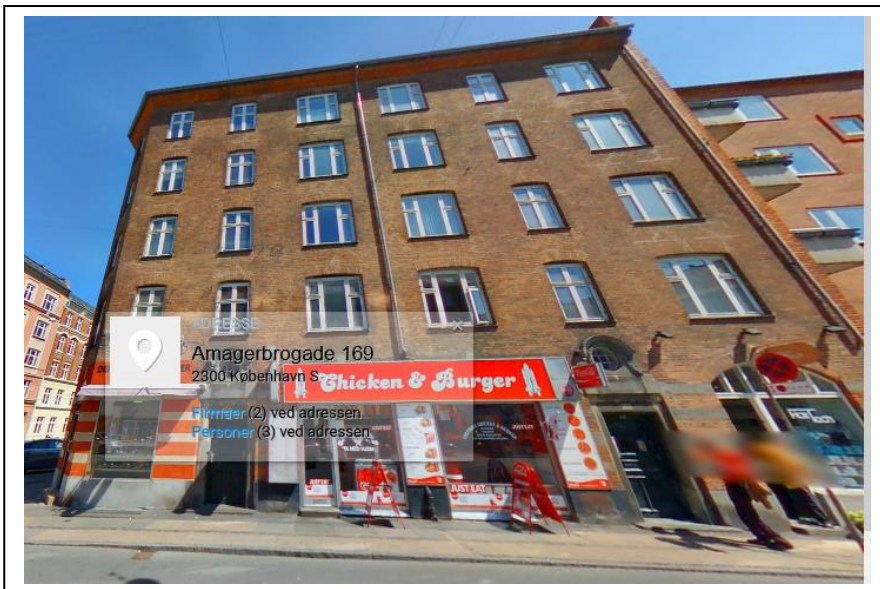
31. Langelandsvej 17



Beliggenheden er midt i Svømmehalskvarteret.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.660/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m².

32. Amagerbrogade 169



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 28.004/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m²
erhvervsarealet vurderet til kr. 25.000/m² 3,23%.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

24

33. Gåsebæksvej 5-7



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden middel.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 28.447/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 15.000/m² og en exit value afkast % på 3,26%.

Advarsel imod snedige valuarer, der vil sælge jeres A/B ejendom:

Lad det være sagt en gang for alle. A/B valuarværdien skal jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b. sættes til den pris som ejendommen efter valuarens opfattelse kan handles til. Bank/Realkreditens belåningsværdi skal nå den samme værdi som A/B valuaeren. Der er ikke noget der i BEK417/2017, der hedder en skrivebordsvurdering ej heller en konservativ vurdering. Der er alene en belåningsværdi=den kontante handelsværdi=dagsværdi=markedsværdi=valuarværdi.

Der er jo heller ikke noget, der hedder en skrivebordsgraviditet. Enten er man gravid eller også så er man det ikke.

Der er derfor ingen gevinst ved et opløse A/B foreningen fremfor at anvende en korrekt valuarvurdering til beregning af en korrekt og maksimal andelskrone. Hævder en valuar, at han såfremt, at han får et mandat til at sælge ejendommen, da er den kontante handelsværdi f.eks. 30% højere end samme valuars valuarvurdering, da er der tale om åbenlyst svindel.

Bemærk, at om valuaeren er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, så blev denne forening senest i 2016 straffet af **Bagmandspolitiet SØIK** med bøder på kr. 25 mio. efter, at DE i en lang årrække havde praktiseret en omfattende kartelvirksomhed.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

25

Sælg aldrig en boligejendom uden at den i forvejen annonceres i en række offentlige medier f.eks. Berlingske Business, Børsen Erhvervsejendomme og brug en sælgerrådgiver.

Gode ord om DCF valuarvurderinger:

Valuarværdien kan og skal underbygges med flest mulige referenceejendomme, der både afspejler værdien og de DCF faktorværdier, som underbygger ejendommens valuarværdi. Referenceejendommene kan og bør være handlet indenfor 18-24 måneder fra ejendommens værdiansættelse. Ejendommene skal være sammenlignelige med den vurderede ejendomme.

En ejendom beliggende i Sundby Øster kan udmærket prismæssigt sammenlignes med en ejendom i Valby og en på Indre Østerbro med en på Indre Frederiksberg. Det er derfor noget sludder, når valuarerne enten hævder, at ejendommen skal være beliggende i samme bydel eller, at de skal være bygget med samme type/farve mursten som **valuar Jette Lundsgaard MDE** forklarede det i Østre Landsret i januar 2018.

Fra d. 01-10-2018 skal alle A/B valuarvurderinger udføres efter den Diskonterede Cash Flow metode. Der er tale om algoritme med 6-7 variable. Der er ingen retningslinjer for værdierne på de variable værdier. Nedenfor vises hvor store udsving der kan være. Resultaterne bliver derfor tilsvarende helt vilkårlige og variable.

DCF metoden variable	laveste værdi	højeste værdi	Kilde:
typisk ejendom, DFC år	5 år	10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
atypisk ejendom, DCF år	< 5 år	> 10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
Disk. faktor i DCF perioden	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Afkast procent på exit value	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Markedsleje ved exit value	kr. 1.200/m ²	2.100/m ²	Ejendomsforeningen Danmark ED
Ombygningsomkostning	kr. 2.800/m ²	kr. 7.000/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
OMK nettogleje	kr. 176/m ²	kr. 230/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
Tomgangsleje	0%	4%	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED

Kilder: Dansk Ejendomsmæglerforeningen DE er formentligt vicedirektør Michael Andersen en man der ikke er valuar Ejendomsforeningen Danmark er cheføkonom Morten Marott Larsen

En DCF-10 beregning, som er den længste budgetperiode for en typisk ejendom, førte med den markedsleje på kr. 1.400/m² (Ejendomsforeningen Danmarks tal), til en exit afkastprocent på 3,01%. Mange valuarer anvender helt vilkårligt 15 og 20 årige ombygningsperioder. I store ejendomme kan det tage mere end 40 år før der er stabil leje og samtlige bolliu

* jf. vurderingsvejledning 27-09-2018 skal ombygningsomkostningen 2*kr. 2.271/m²= kr. 4.542/m² i 2020 og kr. 4.560/m² i 2021.

Realkreditinstitutternes belåningsværdier = den kontante handelsværdi:

Desværre har det vist sig, **at realkreditinstitutterne kun nødtvungent meddeler belåningsværdien på en ejendom.** Hertil, at belåningsværdien typisk kun er nede omkring 30%-70% af de priser som tilsvarende boligejendomme tinglyses og handles til. Men der er

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

26

også eksempler på grove overvurderinger især til nystiftede/nyopførte A/B foreninger, der får belåningsværdier på 100% af priserne for tilsvarende Ejerlejlighedsforeninger.

Det har vist sig, at disse belåningsværdier for fuldkommen nær identiske ejendomme beliggende hos Jyske Realkredit for Rørholmsgade 11 og Rømersgade 19 lå på ca. kr. 44.000/m² og på den byfornyeede ejendom Baggesensgade 11 A-B på kr. 19.800/m². Det er helt meningsløst, idet Baggesensgade er byfornyet med nye badeværelser, nye køkkener, franske altaner og nedlagte køkkentrapper, hvor Rørholmsgade 11 er en nedslidt ejendom hvor 1/2-delen af boligerne er uden eget bad.

Administrerende **direktør Carsten Tirsbæk Madsen** og **direktør Torben Hansen** forklarede efter et par møder vi havde med dem i foråret 2020, at Jyske Realkredit ikke ville fremlægge hverken beregninger eller referenceejendomme.

Spørg altid dit realkreditinstitut om belåningsværdien. Den er helt afgørende for dine lånemuligheder og den bidragsats du meddeles, som varierer fra 0,15%-1,28%.

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**

Se i øvrigt vores hjemmeside: www.wismann-as.dk

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**