

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:



Vævergade 3, tinglyst handlet d. 11-08-2023
kr. 46.706/m² for boligdelen. Køberen den nystiftede
A/B Vævergade 3, 2200 København N.
Købesum kr. 39.700.000. Den foreløbige off.
grundvurdering pr. 2023 kr. 37.057.000 eller kr.
159.972/m² grundareal for en grund på 232 m².



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

29. juni 2024



Gammel Kongevej 51, tinglyst handlet d. 11-01-2024
kr. 50.987/m² for boligdelen, kr. 30.000/m² for
erhvervsdelen. 5 års karens for LL § 19 stk. 2 leje
Blackstone lovindgrebet gælder for denne ejendom.
Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.
104.752.000 eller kr. 132.262/m² grundareal for en
grund på 792 m².



Vendsysselvej 39, tinglyst handlet d. 24-11-2023, kr.
41.032/m² for boligdelen
kr. 8.000/m² for erhvervsdelen.
Blackstone lovindgrebet gælder for denne ejendom.
Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.
16.482.000 eller kr. 54.123/m² grundareal for en grund
på 388 m².

Vurderingsstyrelsens meddelte i december 2023 foreløbige grundvurderinger, der ikke bygger på referencehandler. Der er tale om rene fiktionsvurderinger! I marts 2024 rettede Vurderingsstyrelsen de udmeldte foreløbige grundvurderinger for 18.000 ejendomme. Vurderingsstyrelsen afviser at fremlægge sit vurderingsgrundlag.

Den kontante handelsværdi A/B valuarværdien=den kontante handelsværdi=markedsværdien= dagsværdien=Belåningsværdien jf. BEK807/2022, skal matche de priser tilsvarende boligejendomme handles og tinglyses til.

Grundet få handler med boligudlejningsejendomme i årene 2021-2024 er vores referenceliste udvidet til at strække sig over perioden 2021-2024. Hvor Vurderingsstyrelsens i oktober 2023 udmeldte off. vurdering på ejerboliger som hidtil både meddeler den off. vurdering for hele

**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

ejendommen og for grundvurderingen samt bygger på mindst 6 referencehandler, så gælder det for erhvervsejendomme herunder A/B foreningernes ejendomme, at der fremover alene meddeles den offentlige vurdering for grundværdien og denne vurdering bygger ikke på referencehandler.

Ingen af de midlertidige offentlige grundvurderinger for erhvervsejendommene bygger på referencehandler, men alene på Vurderingsstyrelsens skønsmæssige vurderinger – det er ren fiktion.

Disse midlertidige off. grundvurderinger må have været kendt i lang tid, da Hovedstadskommunernes grundskyldspromiller er reduceret til ca. 1/8 på Frederiksberg, 1/5 i København og 1/3 i Gentofte af, hvad de var i 2023 for at give det samme grundskyldsskatteprovenu i 2024 som i 2023. A/B Foreningerne kommer til at opleve grundskatter, der i løbet af få år hæves til mellem 200%-1.300% af, hvad de var i 2023.

19% af de 31 viste referenceejendomme har en grundvurdering, der overstiger de tinglyste købesummer for hele ejendommen, bygninger plus grundværdi.

I samme områder gælder det for tilsvarende ejerboliger, at grundvurderingen udgør ca. 60-65% af den off. vurdering og bygningsværdien ca. 35-40% af den samlede off. vurdering.

I ejendomme, hvor der både er andelsboliger og ejerboliger f.eks. Classensgade 48, der er ejerboligerne meddelt ca. 20% højere grundskyldsværdier end for andelsboligerne målt pr. boligkvadratmeter.

Bemærk, at for de efterfølgende 31 boligejendomme tinglyst fra 1Q 2021 til 1Q 2024 **den blå linje**, der ligger tendenslinjen fra ca. kr. 35.000/m² til kr. 42.000/m² for boligarealerne. Laveste værdi er kr. 23.289/m² og højeste værdi omkring kr. 59.423/m² gennemsnittet er kr. 39.543/m².

Direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, tidligere direktør i Nykredit, har d. 08-07-2022 publiceret en ny vurderingsbekendtgørelse BEK807-2022, der skal følges af alle banker og realkredit. Ifølge denne nye bekendtgørelse, der er det Jesper Bergs opfattelse at den korrekte kontante handelsværdi jf. **§18 stk. 2 litra 5, kan beregnes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger** i samme område uden at der behøver at være én eneste reference.

De 31 handlede ejendomme har **handelspriser for boligarealerne på ca. 78%** af værdierne for tilsvarende ejerlejligheder, der med udsving +/- kommer meget tæt på **Finanstilsynets 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger**.

De foreløbige offentlige vurderinger på erhvervsejendommenes grundvurderinger er ikke underbygget i referencehandler og er derfor ren fiktion. **Mere rettelig burde de kaldes for beskatningsgrundlags vurderinger**. Vurderingsgrundlaget hemmeligholdes af Vurderingsstyrelsen.

Borgere der meddeles en offentlig ejendomsvurdering uden at kunne få indsigt i vurderingsgrundlaget er retsløse fordi, hvordan skal man kunne klage over et vurderingsresultat når borgeren ikke kan få indsigt i vurderingsgrundlaget.

Men vi som borgere her i landet må i ærbødighed for vores overmænd, Folketinget, regeringen, Ministeren acceptere, at de udmeldte foreløbige grundværdier er korrekte og retvisende.

Seneste svar fra Skatteminister Jeppe Bruus d. 12-06-2024 er åbenlyst forkert, da vurderingsloven ikke anfører, at den offentlige grundvurdering skal føre til samme beskatning pr. boligkvadratmeter uanset om ejendommen er en lejelejlighed eller en ejerlejlighed.

**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. ejendomsrådgiver & valuar

3

Det er skatteøkonomisk velbegrunder, at grundværdien under beboelsesejendomme skal være den samme, uanset om der er tale om grunde til fx lejelejlighedsbeboelse eller ejerlejlighedsbeboelse. For slutbrugeren af en bolig, dvs. de personer, der bor i boligen, er der ikke forskel på værdien af beboelsesretten, uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig.

For mange andelsboliger i de større byer vil det være det faktiske areal i punkt 4, der benyttes og ikke det mulige alternativ, da den faktiske anvendelse giver den højeste grundværdi. Dette kan fx skyldes, at grunden er bebygget mere end det mulige alternativ tilsiger. Det betyder også, at to naboandelsboligejendomme typisk vil få grundværdier for

boligdelen, som pr. kvadratmeter boligareal er omtrent de samme. Dette sikrer, at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendomme betaler nogenlunde det samme i grundskyld. Men hvis bebyggelsesprocenterne af to nabogrunde er meget forskellige – fx fordi der på den ene ligger en etageejendom i 8 etager og der kun er 4 etager i den anden – vil grundværdien pr. kvadratmeter grund kunne være forskellig.

Skatteminister Jeppe Bruus svar sendt d. 12-06-2024 er ganske enkelt forkert og er ikke underbygget i Ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 1 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, § 1 i lov nr. 1580 af 27. december 2019 og § 1 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020.

| | | | | | | | | | | Opdateret: | 29-06-2024 | | | |
|-----|---|--------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------|---------------|---------------------------------------|--|-------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|--|
| nr. | Ejendomme handler - opdateret d. 03-05-2023 | Postnum mnr. | Købsum | Føreløb off. grundvurdering pr. 2023 | F. off. grundvurdering 1% af salg | Areal bolig | Areal erhverv | Handlet m2-pris bolig 1Q 2021-1Q 2024 | Erhverv m2 pris indtjagt til yield 4,5% - 5,0% af restetage m2 | Handelsdato | ejerbiligheder handlet i samme Q | Handelspris kr/m2 i % af ejerbiligheder | LL § 19 skf 2 leje pr m2 fassataf | DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor |
| 1 | Lundgårdet 13-15 | 2720 | kr. 15.750.000 | kr. 15.848.000 | 101% | 617 | 58 | kr. 24.023 | kr. 18.000 | 29-03-2021 | kr. 34.588 | 89% | kr. 1.500 | 3,69% |
| 2 | Sorøtdam Drossering 1, Nørrebrogade 8 | 2200 | kr. 132.100.000 | kr. 108.008.000 | 82% | 1.928 | 1.155 | kr. 50.545 | kr. 30.000 | 29-03-2021 | kr. 45.144 | 112% | kr. 1.850 | 2,88% |
| 3 | Nordre Fasanvej 148 | 2000 | kr. 30.400.000 | kr. 25.003.000 | 82% | 746 | 40 | kr. 39.878 | kr. 20.000 | 08-04-2021 | kr. 48.219 | 82% | kr. 1.800 | 2,74% |
| 4 | Jesperborg Allé 6 | 2920 | kr. 125.000.000 | kr. 98.045.000 | 78% | 2.145 | 895 | kr. 43.871 | kr. 35.000 | 02-05-2021 | kr. 47.395 | 92% | kr. 1.850 | 2,77% |
| 5 | Ørdrup Jagtvej 93-109 | 2920 | kr. 110.800.000 | kr. 135.709.000 | 123% | 4.882 | 104 | kr. 23.289 | kr. 15.000 | 02-05-2021 | kr. 47.395 | 49% | kr. 1.500 | 3,73% |
| 6 | Frederikssundvej 23, Højvej 2-4 | 2400 | kr. 45.700.000 | kr. 35.939.000 | 79% | 1.388 | 367 | kr. 26.579 | kr. 24.000 | 05-05-2021 | kr. 50.752 | 82% | kr. 1.500 | 3,30% |
| 7 | Ydoffvej 20 | 1900 | kr. 16.100.000 | kr. 16.369.000 | 90% | 420 | 0 | kr. 43.095 | kr. - | 15-08-2021 | kr. 56.872 | 76% | kr. 1.850 | 2,56% |
| 8 | **Nakskovvej 22 m.f. | 2500 | kr. 198.000.000 | kr. 180.869.000 | 91% | 7.453 | 66 | kr. 28.434 | kr. 15.000 | 26-08-2021 | kr. 41.519 | 64% | kr. 1.500 | 3,41% |
| 9 | Sankt Knuds Vej 3 | 1903 | kr. 23.000.000 | kr. 20.806.000 | 90% | 474 | 0 | kr. 48.523 | kr. - | 29-06-2021 | kr. 56.872 | 85% | kr. 1.850 | 2,30% |
| 10 | Nørre Sagade 7 | 1370 | kr. 64.000.000 | kr. 59.575.000 | 93% | 1.370 | 54 | kr. 45.927 | kr. 20.000 | 01-07-2021 | kr. 59.163 | 78% | kr. 1.850 | 3,42% |
| 11 | Ole Suhrs Gade 13-15 | 1354 | kr. 57.855.000 | kr. 34.390.000 | 59% | 1.560 | 312 | kr. 33.087 | kr. 20.000 | 01-07-2021 | kr. 59.163 | 56% | kr. 1.850 | 3,18% |
| 12 | Laurits Skaus Gade 3 | 2200 | kr. 42.000.000 | kr. 41.841.000 | 100% | 1.460 | 80 | kr. 27.945 | kr. 15.000 | 01-07-2021 | kr. 50.752 | 56% | kr. 1.850 | 3,64% |
| 13 | Gammel Jernbanevej 16 | 2500 | kr. 16.300.000 | kr. 12.671.000 | 78% | 507 | 334 | kr. 24.245 | kr. 12.000 | 28-07-2021 | kr. 41.519 | 58% | kr. 1.500 | 3,20% |
| 14 | Sl. Kongensgade 70 | 1264 | kr. 80.750.000 | kr. 45.578.000 | 56% | 1.143 | 442 | kr. 55.179 | kr. 40.000 | 02-09-2021 | kr. 59.163 | 93% | kr. 1.850 | 2,24% |
| 15 | Martinevej 5 | 1923 | kr. 30.500.000 | kr. 18.804.000 | 62% | 528 | 0 | kr. 57.765 | kr. - | 25-11-2021 | kr. 58.395 | 99% | kr. 1.700 | 2,06% |
| 16 | Langelandsvej 17 | 2000 | kr. 35.000.000 | kr. 27.740.000 | 79% | 798 | 0 | kr. 43.880 | kr. - | 27-12-2021 | kr. 52.230 | 84% | kr. 1.850 | 2,52% |
| 17 | Amagerbrogade 169 | 2300 | kr. 55.500.000 | kr. 49.864.000 | 89% | 1.698 | 318 | kr. 26.940 | kr. 20.000 | 27-12-2021 | kr. 45.724 | 83% | kr. 1.800 | 3,23% |
| 18 | Århusgade 38 | 2100 | kr. 56.600.000 | kr. 54.833.000 | 97% | 1.439 | 195 | kr. 36.284 | kr. 22.500 | 28-12-2021 | kr. 56.409 | 84% | kr. 1.850 | 2,80% |
| 19 | Rådhusvej 11-13 | 2920 | kr. 79.000.000 | kr. 53.701.000 | 68% | 1.467 | 484 | kr. 46.735 | kr. 22.500 | 01-02-2022 | kr. 50.087 | 93% | kr. 1.750 | 2,34% |
| 20 | Gåsebaksvvej 5-7 | 2500 | kr. 29.500.000 | kr. 24.421.000 | 83% | 1.008 | 53 | kr. 28.477 | kr. 15.000 | 14-02-2022 | kr. 46.283 | 82% | kr. 1.800 | 3,26% |
| 21 | Duntholts Alle 3 | 2900 | kr. 32.500.000 | kr. 32.496.000 | 100% | 805 | 205 | kr. 34.719 | kr. 22.200 | 01-08-2022 | kr. 67.398 | 82% | kr. 1.850 | 2,89% |
| 22 | Rosenstøget Allé 6 | 2100 | kr. 54.000.000 | kr. 42.339.000 | 78% | 725 | 780 | kr. 47.588 | kr. 25.000 | 02-09-2022 | kr. 59.029 | 81% | kr. 1.750 | 2,46% |
| 23 | Falkoner Alle 36 | 2000 | kr. 59.375.000 | kr. 48.742.000 | 82% | 952 | 920 | kr. 43.041 | kr. 20.000 | 03-10-2022 | kr. 55.520 | 78% | kr. 1.750 | 2,49% |
| 24 | Vesterbrogade 62-64 | 1620 | kr. 267.500.000 | kr. 182.860.000 | 68% | 3.499 | 1.991 | kr. 59.423 | kr. 40.000 | 02-11-2022 | kr. 55.275 | 108% | kr. 1.750 | 1,99% |
| 25 | Guldbergsgade 7 A B | 2200 | kr. 42.500.000 | kr. 44.917.000 | 106% | 1.143 | 184 | kr. 34.313 | kr. 20.000 | 27-12-2022 | kr. 49.804 | 85% | kr. 1.750 | 3,17% |
| 26 | Viebergsgade 3 | 2200 | kr. 39.700.000 | kr. 29.999.000 | 76% | 850 | 0 | kr. 46.708 | kr. - | 11-08-2023 | kr. 42.830 | 109% | kr. 1.800 | 2,38% |
| 27 | Rigersgade 23 | 1316 | kr. 38.100.000 | kr. 32.373.000 | 85% | 911 | 0 | kr. 41.822 | kr. - | 09-01-2024 | kr. 42.830 | 96% | kr. 1.800 | 2,39% |
| 28 | Vendysselvej 39 | 2720 | kr. 21.000.000 | kr. 12.593.000 | 60% | 904 | 48 | kr. 41.032 | kr. 8.000 | 24-11-2023 | kr. 42.830 | 95% | kr. 1.700 | 2,63% |
| 29 | Rådhusvej 19 | 2000 | kr. 30.000.000 | kr. 25.920.000 | 83% | 673 | 70 | kr. 43.536 | kr. 10.000 | 30-01-2024 | kr. 55.101 | 94% | kr. 1.900 | 2,75% |
| 30 | Gammel Kongevej 51 | 1630 | kr. 166.300.000 | kr. 104.732.000 | 63% | 2.865 | 1.014 | kr. 50.987 | kr. 30.000 | 11-01-2024 | kr. 63.710 | 90% | kr. 1.900 | 2,88% |
| 31 | Erik Menveds Vej 6 | 1965 | kr. 16.000.000 | kr. 23.867.000 | 149% | 648 | 68 | kr. 23.642 | kr. 10.000 | 22-03-2024 | kr. 63.710 | 37% | kr. 1.900 | 2,58% |
| | Gennemsnit | | | | 85% | 1.508 | 323 | kr. 39.390 | kr. 17.043 | | kr. 50.819 | 78% | kr. 1.850 | 2,84% |
| | Minimum | | | | 149% | 7.453 | 1.991 | kr. 59.423 | kr. 40.000 | | kr. 67.398 | 112% | kr. 1.800 | 3,73% |
| | Maximum | | | | 56% | 420 | 40 | kr. 23.289 | kr. 8.000 | | kr. 34.588 | 49% | kr. 1.500 | 1,95% |

BEK907/2022 §18 stk. 2 litra 5, boligejendomme vurderes uden referencetil 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse for banker/realcredit
LL § 19 stk. 2, BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra GenBte og Frederiksberg Huslejenævnet, samt ejendomme sat til salg eller A/B valuarvurderet af valuarer MDE Medl. af Dansk Ejendomsrådgiverforening
Exit afkastprocent er den samme som DCF-10 diskonteringsfaktor procent udløst ved en omvendt beregning på de handlede referencesejendomme
For alle ejendomme er anvendt kr. 325-400/m2 i driftsomkostninger i de udførte DCF-beregninger, en OMK-leieberegning fremfor en skønnet OMK-leie
Ejendomme med en lav kvadratmeterpris har typisk højere exit værdi afkast %, end ejendomme med høj kvadratmeterpris, men omvendt mht. exit værdi afkastprocenterne
En længere DCF-beregning har flere driftsår og en længere ombygningsperiode. For DCF-20 ca. 0,25% lavere exit værdi afkast.
Referencesej. skal være DCF-beregnet med samme DCF-periode som vurderingsobjektet for at kunne underbygge exit værdi afkast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsobjektet.
Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

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

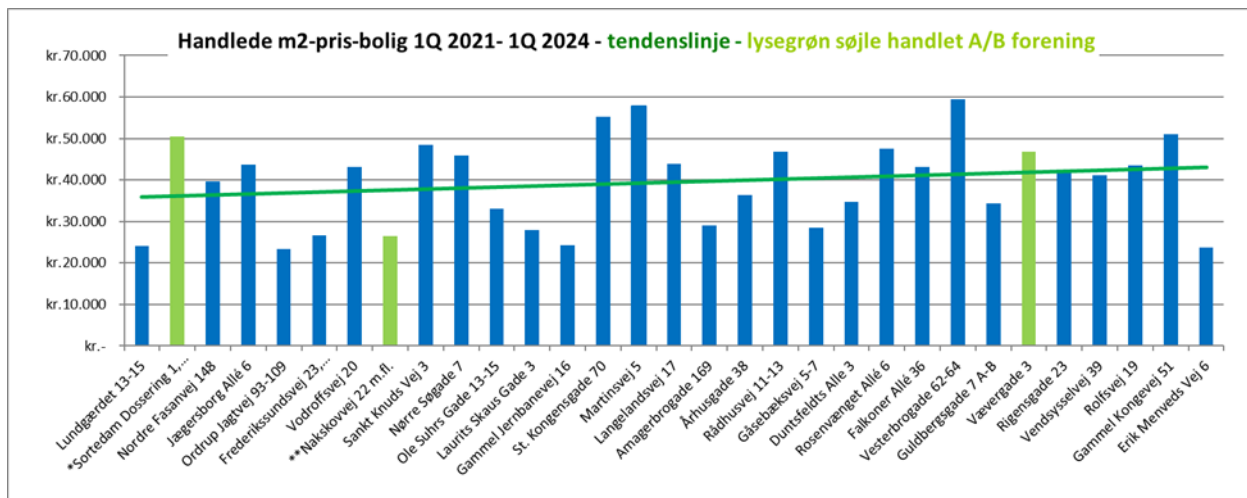
Wismann Property Consult A/S

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



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

Hverken renteniveau, bankernes kreditvillighed eller fritagelse for 5-årig karens har efter direktør Jesper Berg, Finanstilsynet haft indflydelse på den kontante handelsværdi for en boligejendom. BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, der er så enkel, at en kvik skolepige i sjetteklasse kan beregne den korrekte kontante handelsværdi. §18 stk. 1 (afkastmetoden) kan efter vedtagelsen af Blackstonelovene ikke anvendes af bank/realkredit), da referencerne bør og skal være ejendomme fritaget for den 5-årige karens. Den slags handler er der uhyre få af.

Samme værdiansættelsesmetode gjaldt i BEK417/2017 § 14 stk. 2 litra 5. Denne metode meddelte administrerende direktør Michael Rasmussen og bestyrelsesformand Merete Eldrup, begge Nykredit, den 28-11-2021 og gentaget d. 24-08-2023 at denne vurderingsmetode anvendes også af Nykredit.

Siden foråret 2020 er Blackstonelovene trådt i kraft d. 01-07-2020. Det betyder, at ejendomme uden den 5-årige karens for at kunne modernisere til BRL § 5 stk. 2 leje med en DCF (5+10) beregning er ca. 11% mere værd end ejendomme med karens. Kun A/B foreningernes ejendomme er ved salg fritaget for den 5-årige karens. De handlede ejendomme er i reglen ejendomme, der er belastede med den 5-årige karensperiode jf. Blackstonelovene:

Det har i årevis været hævdet af en lang række valuarers forklaringer ved domstolene som udmeldte skøns mænd, 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 49% som minimum og 112% som maksimum i analysen med de 31 referencehandlere.

Tallene i forskellige postdistrikter snyder lidt idet 2100 København Emdrup er ca. 2/3 af kvadratmeterprisen på Indre Østerbro og tilsvarende gælder for 2000 Frederiksberg, der enten kan være i Svømmehalskvarteret eller ude ved KB Hallen på grænsen til Vanløse.

Nu har Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen på et mandat fra Folketinget, 10 års udvalgsarbejde og landets højeste vurderingsekspert overhalet os indenom. Med de nye foreløbige grundvurderinger må enhver, der har anklaget os for overprisvurderinger bringes til skamme.

Helt galt bliver det for banker/realkrediters belåningsvurderinger, der jf. Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 afløst d. 08-07-2022 af den ordret identiske BEK807/2022 §18 stk. 1 og stk. 2 litra 5 skal udføres efter afkastmetoden med underbygning af referenceejendomme tinglyst handlet.

**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

Direktør **Louise Mogensen** Finanstilsynet FT har således afvist at meddele, **hvilke uddannelseskrav/formelle kompetencekrav til de finansielle virksomheders såkaldte sagkyndige 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 karenperiode til at udføre LL § 19 stk. 2 moderniseringer. **Det betyder så, at banker/realkredit skal værdiansætte uden referencer jf. BEK807/2022 §18 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 BEK807/2022 § 18 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden – 75% af tilsvarende ejerboliger).

Ofte underprisvurderer banker/realkredit nede omkring 40% af tilsvarende ejerboliger jf. BEK807/2022 § 18 stk. 2 litra 5.

Ejendom Danmark EJD og Dansk Ejendomsmæglerforening DE er opløftede til bekendtgørelsesniveau udgiver vurderingsvejledningen og retningslinjer for DCF beregninger. Retter man henvendelse til disse to foreninger med spørgsmål til fortolkning af regelsættet henvises man til domstolene, hvilket er absurd.

EJD og DE bortviser alle deltagere i deres kurser såfremt, at kursisten ikke er medlem af EJD eller DE. Det er naturligvis helt urimeligt, da EJD og DE er branchenormgivere for alle valuarer. Boligministeren og Erhvervsministeren har meddelt at det har de ingen kommentarer til.

Typisk vurderes der af banker/realkredit til mellem kr. 15.000-25.000/m² boligareal, fuldkommen vilkårligt uden hensyntagen til BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, der betinger en værdiansættelse til 75% af ejendommens værdi som ejerbolig. Den gennemsnitlige pris pr. m²-bolig på de 31 handlede ejendomme er kr. 39.390/m² boligareal.

I modsætning til A/B valuarerne, der både har en kompetencegivende uddannelse på, hvad der svarer til 150 ECTS points (2½ års fuldtidsstudie), **så stiller Finanstilsynet ingen formelle kompetencekrav** til bank/realkreditens 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 eller Nørre Søgade 45 ca. kr. 15.000/m² boligareal.

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

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.

**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

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 eller hvem der er de uærlige.

Hvor de handlede boligejendomme i gennemsnit ligger med kvadratmeterpriser på 78% 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.

Kontorchef Christine Maxner meddelte i samme mail at alene en domstol kan underkende rigtigheden i en korrekt udarbejdet valuarvurdering.

Stats. aut. revisor **Jesper Buch, BDO**, mener sig dog uden selv at have formel vurderingskompetence eller uden selv at have en mening om, hvad den korrekte kontante værdi skal være på en boligejendom, at han på samlebånd helt grundløst underkender A/B valuarernes vurderinger. Stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO meddeler så A/B foreningerne, at om de ikke reducerer andelskronen med kr. 5.000-10.000/m² andelsareal med såkaldte reserver/hensættelser, så vil han ikke udarbejde årsregnskabet, der skal aflægges af bestyrelsen. Stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO, besvarer hverken mails eller telefonopkald. Revisor Jesper Buch, BDO og revisor Jørn Munch, Redmark er begge indklagede for Revisornævnet.

Revisornævnet afgav kendelse d. 31-01-2024, der meddelte at en revisor på en skepsis til valuarens vurderingsresultat, er i sin gode ret til i et revisorforbehold til at modificere valuarens vurderingsresultat til et andet beløb for ejendommens værdi uden, at revisoren har en formel vurderingskompetence efter den nationale lovgivning eller som valuaeren skal fremlægge sit vurderingsgrundlag.

Stats. aut. revisorer og administratorer, der uden at anfægte valuarens vurderingsgrundlag anfægter vurderingsresultatet bevæger sig udenfor deres formelle kompetenceområde. I disse tilfælde der er de efter vores opfattelse ikke dækket af deres professionelle ansvarsforsikring.

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.

Vi kæmper en ensom og utrættelig kamp for en fremtid med ens og retvisende vurderinger på boligejendomme.

Vi drømmer om tilsvarende ens og korrekte belåningsværdier meddelt af bank og realkredit, samt at bank/realkredit fremover fremsender deres vurderingsgrundlag.

**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

1. Lundgårdet 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.

2. 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 karenperiode.

**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

3. 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.

4. 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.

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

5. 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.

6. 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.

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

7. 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.

8. 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.

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

9. 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.

10. 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.

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

11. 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.

12. 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.

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

13. 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.

14. 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.

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

15. 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.

16. 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.

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

Wismann Property Consult A/S

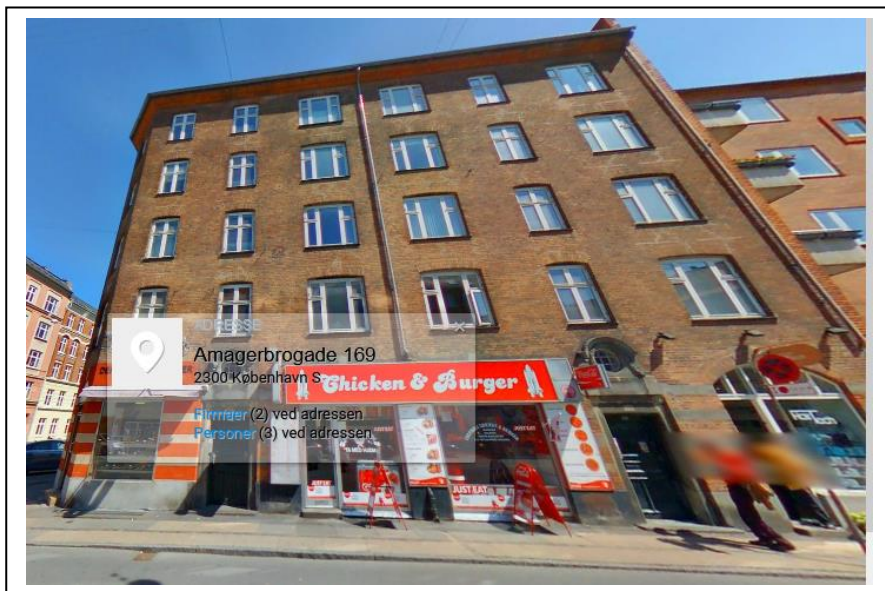
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

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

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

15

17. 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%.

18. Århusgade 38



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 36.284/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 22.500/m² 4,50%.

**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

19. Rådhusvej 13-15



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 46.735/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m²
erhvervsarealet vurderet til kr. 22.500/m² og en exit value afkast % på 2,80%.

20. Gåsebæksvej 5-7



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%.

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

21. Duntzfelts Allé 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.719/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 22.500/m² og en exit value afkast % på 2,89%.

22. Rosenvængets Allé 6



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 47.586/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 25.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m², og en exit value afkast % på 2,46%.

**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

23. Falkoner Allé 36



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.251/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² og en exit value afkast % på 2,49%.

24. Vesterbrogade 62-64



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 59.423/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 40.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² og en exit value afkast % på 1,99%.

**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

25. Guldborggade 7 A-B



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.313/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² og en exit value afkast % på 3,17%.

26. Vævergade 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 46.706/m² med en LL§19 stk. 2 tidligere BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.800/m² og en exit value afkast % på 2,36%. Ejendommen blev købt af lejerne der stiftede en ny Andelsboligforening.

**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

27. Rigensgade 23



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 46.103/m² med en LL@19, stk. 2/BRL § 5 stk. 2. Leje på kr. 1.800/m² og en exit value afkast % på 2,31%. Ejendommen blev solgt igennem Lintrup og Norgart.

28. Vendsysselvej 39



Vendsysselvej 39,

Tinglyst handlet d. 24-11-2023, kr. 41.032/m² for boligdelen kr. 8.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 16.482.000 eller kr. 54.123/m² grundareal for en grund på 388 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

21

29. Rolfsvej 19



Rolfsvej 19

Tinglyst handlet d. 30-01-2024, kr. 43.343/m² for boligdelen kr. 10.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 25.020.000 eller kr. 70.023/m² grundareal for en grund på 338 m².

30. Gammel Kongevej 51



Gammel Kongevej 51-55, Værnedamsvej 18-20

Tinglyst handlet d. 11-01-2024, kr. 50.987/m² for boligdelen kr. 30.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 104.752.000 eller kr. 132.262/m² grundareal for en grund på 792 m².

Køberen var AKF 16 Aps. der betalte kr. 166.300.000 for en ejendom solgt af Arbejdernes Landsbank, som denne bank havde købt d. 18-01-2012 for kr. 55 mio. efter at samme bank havde finansieret ejendommen købt af en andelsboligforening for kr. 54 mio. tinglyst d. 25-05-2005, der i 2012 var blevet nødlidende.

Købesummen i 2012 kr. 55 mio. var ikke den korrekte kontante handelsværdi i 2012 til en nødlidende A/B forening. Købesummen kr. 166,3 mio. uden et forudgående udbud, solgt til hovedaktionærerne i Arbejdernes Landsbank, er en uforklarlig købesum.

**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

31. Erik Menveds Vej 6



Erik Menveds Vej 6

Tinglyst handlet d. 11-01-2024 til en besynderlig lav handelsværdi, kr. 16 mio. eller kr. 23.642/m² for boligdelen kr. 10.000/m² for erhvervsdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.23.767.000 eller kr. 44.607/m² grundareal for en grund på 530 m².

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 BEK807/2022, 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.

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

**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

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 18-30 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, DCF 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 nettoleje | 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-2018), 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 boliger. * 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, kr. 4.710 i 2022, kr. 5.135/m² i 2023.

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 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 byfornyede ejendom Baggesensgade 11 A-B på kr. 19.800/m². Det er helt meningsløst, idet

**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

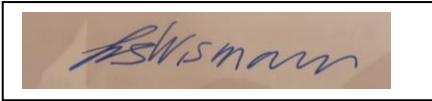
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

24

Baggesensgade er byfornyset med nye badeværelser, nye køkkener, franske altaner og nedlagte køkkentrapper, hvor Rørholmegade 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

A rectangular box containing a scanned signature in blue ink that reads "L. 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!**