

# VURDERING



**Ejendommen:** Østre Kvartergade 19A-25B  
2650 Hvidovre

**Ejer:** A/B Magasingården

**Rekvirent:** A/B Magasingården v/Administrator Teamet

**Vurdering pr.:** **31. december 2018**

**Formål:** Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens kontante handelsværdi 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.

**Vurderingstema:** Den kontante handelsværdi (markedsværdi) er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under følgende forudsætninger:

- At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- At der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

**Vurderingsprincip:** Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og/eller en afkastbaseret beregning.

**Resumé/nøgletal:** Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, jf. bilagsoversigten.

**Besigtigelse:** VALUAREN har besigtiget ejendommen den 15. januar 2019. I besigtigelsen indgik fremvisning af Østre Kvartergade 23 B, st.tv., samt fællesarealer.

**Oplysninger:** Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige 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:

Årsrapport 2017 og budget 2018  
Ejendomsskattebillet 2019  
Forsikringspolice



Vedtægter for Andelsboligforeningen  
Referat fra generalforsamling af 20. april 2017  
Referat fra generalforsamling af 16. april 2018  
Energimærke fra 2016

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Vurderingsattest (15. alm. vurdering af 1. april 1973)  
Tingbog  
BBR-meddelelse  
Oplysning om jordforurening fra Regionen

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

**Tinglyst areal:** Matr.nr. 2 CÆ Avedøre By, Avedøre:  
Matrikulært areal 2.200 kvm, heraf vej 0 kvm

**Bygningsarealer:** Vi henviser til bilaget ”*Arealoversigt*”, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget udgangspunkt i BBR-meddelelsen, men i tilfælde af, at vi har konstateret umiddelbare afvigelser i forhold til de faktuelle arealer på ejendommen, har vi foretaget et skøn og baseret vores beregning på dette.

**BBR-meddelelse:** Kommune nr. 167 – Ejendoms nr. 138373.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 32 boliger.

BBR-meddelelsen kan være fejlbehæftet fx i forhold til en opmåling af ejendommen, herunder registrering af erhvervsenheder, antal sammenlagte lejligheder, antal lejligheder med/uden bad og køkken, arealkategorisering i forhold til arealer i kælder, i tagetage m.v.

Vi tager forbehold for ovenstående, jf. ovenfor.

Vi forudsætter, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser, ligesom det forudsættes, at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt disse forudsætninger er korrekte.

**Opførelsesår:** I henhold til BBR-meddelelse er ejendommen opført i 2004.

**Forsikring:** Ejendommen er bygningsforsikret hos ALKA Forsikring. Vi forudsætter, at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.

**Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:

- 20.12.2001 Vedtægter for Grundejerforeningen Avedørelejren.
- 27.08.2002 Dok om bevaring af træer, haverum og udearealer m.v.
- 27.08.2002 Dok om bevaring af detaljer og design ved eksisterende bygninger og udearealer m.v.
- 08.12.2003 Dok om forbud mod videresalg i ubebygget stand, påbegyndelse af byggeri m.v.

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutterne og ejendomsdatarapporten måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

Vi forudsætter, at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

**Beskrivelse:** BELIGGENHED:  
Den vurderede ejendom er beliggende i Hvidovre/Avedøre nær Avedøresletten og er tilknyttet Grundejerforeningen ”Avedørelejren”. Avedørelejren var en kaserne ved Vestvolden i Avedøre, der i dag er hjemsted for bl.a. Zentropa, Cirkusmuseet og Historiens Hus. Ejendommen er beliggende ved offentlige transportmuligheder.

GRUNDEN:  
Grunden følger ejendommen, og foran bygningerne findes et gårdareal. Gårdarealet fremtræder med grønne arealer, hække, flisebelagte stier og 2 skure til cykelparkering. Ejendommen er tilknyttet grundejerforening med adgang til bl.a. fælleshus.

BEBYGGELSEN:  
Ejendommen er opført som en U-formet bygning i 2 etager excl. tagetage og kælder. I sidebygningerne er der direkte adgang til boligerne fra gårdarealet eller til 1. sal via ståltrapper. I hovedbygningen er der adgang til boligerne via intern trappeopgang og elevator. Der er dørtelefoner til boligerne i hovedbygningen. Der er opsat postkasser på de skure på fællesarealet, der anvendes til cykelparkering.

Facaderne er udført i blank mur med røde mursten. Taget er udført i røde teglsten. Tagrender og nedløbsrør er udført i zink.

Tagetagen anvendes til bolig, depotrum i stål, bestyrelseslokale m.m.

Vinduer er termovinduer. Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er placeret i eget skur på gårdarealet.



Trappen i hovedbygningen er udført i en stålkonstruktion med klinker på trin og reposer.

Alle boliger har enten adgang til egen have eller egen altan. Altanerne er af forskellig udførelse alle i stål.

Ejendommen fremtræder generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes, at der løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

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

**Miljøforhold:** Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforureningsloven som "område med krav om analyser". I henhold til oplysninger om forurening fra Region Hovedstaden er det vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

**Ejendomsværdi:** Ejendommen er den 1. oktober 2017 vurderet til:

Ejendomsværdi	kr.	57.000.000
heraf grundværdi	kr.	5.096.600

**Driftsudgifter:** Vi henviser til bilag "*DCF-beregning*", jf. bilagsoversigten.

Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normalt.

Der er, hvor det er fundet nødvendigt med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, anvendt skønnede administrationsudgifter med baggrund i aktuelle tal fra administratorer og salgsprospekter m.v.

For så vidt angår udgiften til vicevært, er der taget udgangspunkt i de aktuelle udgifter i ejendommen, hvis de skønnes gangbare for ejendommen. Hvor der ikke findes udgifter til vicevært i ejendommen, er der, med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, skønnet en udgift med baggrund i andre tilsvarende ejendomme eller anvendt normalt.

Udgifter afholdt af andelsboligforeningen, som ikke knytter sig til ejendommens drift, er ikke medtaget. Det være sig fx abonnement til ABF, revisor, valuarvurdering, bestyrelsesansvarsforsikring, m.v. Disse udgifter indgår ikke i en investors investeringskalkule.

Med hensyn til beløb hensat til vedligeholdelse af ejendommen, er angivet i vurderingsnormen, at der skal hensættes et beløb efter BRL §18. Denne sats eksisterer ikke for ejendomme opført efter 1. januar 1992 og småhusejendomme.



Vi har derfor i DCF-beregningen været nødsaget til at anvende et skønnet beløb til vedligeholdelse. Vedligeholdelsesbeløbet er skønnet under hensyntagen til den konkrete ejendoms vedligeholdelsesmæssige stand, vores erfaring, overordnede kalkuler fra investorer og salgsprospekter m.v. I det skønnede vedligeholdelsesbeløb er indregnet evt. sparet vedligeholdelse.

Da hensættelsesbeløbet til §18 ikke eksisterer kan vi ikke komme med en konkret beregning på den sparede vedligeholdelse, jf. vurderingsnormen.

**Lejeindtægter:**

Vi henviser til bilag ”*DCF-beregning*”, jf. bilagsoversigten.

Ejendommen er taget i brug i 1992 eller senere og er dermed omfattet af reglerne om fri husleje fastsættelse i henhold til Lejelovens § 53, stk. 3.

Med hensyn til boliglejemål har vi skønnet et lejeniveau på kr. 1.450 pr. kvm.

Vi har fundet følgende lejemål i samme niveau (udbudt):

- Hvidovrevej, 2650 Hvidovre, kr. 1.552 pr. kvm
- Enghøjparken, 2650 Hvidovre, kr. 1.490 pr. kvm
- Langkildevej, 2650 Hvidovre, kr. 1.558 pr. kvm

**Forudsætninger:**

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

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

Vi forudsætter, at hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt, og kommunen har tinglyst servitut omkring tilbagebetaling ved ejerskifte, at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabsaflæggelse.

Vi har i vores DCF-beregning forudsat, at lejerne fraflytter lineært over en 10-årig periode.

I relation til en eventuel skønnet værdi af byggemulighed på loft forudsætter vi, at der enten kan etableres nye boliger, eller at de eksisterende boliger kan udvides, ligesom det forudsættes, at eventuelt byggeri kan godkendes af de relevante myndigheder.

Vurderingen er foretaget under følgende **særlige** forudsætninger:

- 1) Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.

2) Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse som er til fri disposition for investor (= en ledig lejlighed).

Det er en teoretisk forudsætning, at der er en ledig lejlighed i ejendommen. Selve værdiansættelsen af en ledig lejlighed er således alene et udtryk for **den skønnede merpris**, som en investor vil betale for den samlede ejendom, såfremt der er en ledig lejlighed i ejendommen.

3) Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejevarende iht. lejelovgivningen.

4) Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejevarende iht. lejelovgivningen. Værdien af individuelle forbedringer, fx altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

**Konklusion:** Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i Hvidovre/Avedøre.
- Ejendommen fremtræder i god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen vil være attraktiv for en køber.

**Vurdering:** **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 72.204.000,-**

Der henvises til bilag **"Nøgletaloversigt"**, jf. bilagsoversigten.

Handelsprisen kan indeholde følgende elementer:

- Skønnet værdi af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Der er tale om en gennemsnitslejlighed mht. størrelse og beliggenhed i ejendommen.
- Skønnet værdi af evt. byggemulighed på loft m.v.
- Skønnet fradrag for opsat vedligehold.

**I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til reovering/vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen. Endvidere anbefaler vi, at der gøres overvejelser omkring evt. fremtidig værdiændring jf. bilag "Følsomhedsanalyse" i forbindelse med værdiansættelse af andelskronen.**

**Markedet/Investor:** Der har været stor efterspørgsel på bolig-/erhvervsudlejningsejendomme de seneste år, især i København og storbyerne.

Især velbeliggende og større ejendomme bliver købt op af internationale

investorer, der finder, at Danmark er økonomisk stabil, og at der er langsigtede udviklings-/indtjeningsmuligheder.

Boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme underlagt BRL bliver pt. handlet til meget lave afkastprocenter og hermed relativt høje kvm-priser. Vi ser handler indgået på baggrund af dels afkastprocenter, dels kvm-priser og dels en blanding heraf.

Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m. Vi ser fx handler på Østerbro i 2017/2018 med gennemsnitspriser i niveauet kr. 23-24.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 10.000 til ca. kr. 48.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast i København fra ca. 0,4% p.a. for ikke udviklede ejendomme og exitafkast i niveauet 2,0-6,0% p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m.

Når man bevæger sig væk fra centrum af København ses afkast for færdigudviklede ejendomme i større byer i niveauet ca. 4,5% p.a. til ca. 8,0% p.a.

**Vurderingsnorm:** Der er pr. 1. oktober 2018 indført en ny vurderingsnorm med baggrund i et ønske om, at der fokuseres mere på afkastprocenter og mindre på kvm-priser i relation til referencehandler.

Der refereres i normen til, at der skal anvendes sammenlignelige ejendomme, hvilket giver et dilemma, idet dette er praktisk umulig at opfylde, jf. nedenfor.

I henhold til vurderingsnormen skal udgifterne til ”drift” tillige sammenlignes for ejendommen og referenceejendommene. Dette er ikke muligt i praksis, da ingen, der ligger inde med disse specifikke oplysninger, vil oplyse disse, hvis de ellers findes.

Vurderingsnormen tager udgangspunkt i en DCF-beregning som tager udgangspunkt i et totalafkast på ejendommen - ergo en ejendom med et såkaldt stabilt afkast (færdigudviklet ejendom). Færdigudviklede ejendomme handles imidlertid meget sjældent, da der er meget få af dem, hvilket skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ej udviklet ejendom, idet man bør være opmærksom på, at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene, dog udtaget hvis der forefandtes moderniserede lejemål ved etablering af andelsboligforeningen.



Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk, og VALUAREN har derfor fundet det nødvendigt at indarbejde yderligere et antal relevante forhold i vores vurdering, herunder anvendelse af såvel en DCF-beregning som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser samt markedsrapporter fra branchen og vores mangeårige erfaring med salg/vurdering af udlejningsejendomme m.m.

**Analyse/Referencer:** Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår prisniveauet i området at være ca. kr. 20.000-32.000 pr. kvm.

Af markedsrapporterne fremgår lejeprisniveauet for boligudlejningsejendomme i området at være ca. kr. 1.250-1.500 pr. kvm.

Af markedsrapporterne fremgår afkastniveauet i området til at være ca. 4,25-5,0% p.a.

Det har ikke været muligt at finde umiddelbare relevante handler at sammenligne med, da markedet pt. bærer præg af meget få handler af denne type ejendom.

Vi har derfor set på aktuelle udbudte/handlede ejendomme i andre områder. Der er store udsving i priserne.

Med hensyn til referenceejendomme henviser vi til bilaget **"Referenceejendomme"**, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget højde for ovenstående markedsrapporter, de aktuelle handler, herunder kvm-priser og afkastprocenter i forbindelse med vores værdiansættelse, som også er fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed, forbedringsarbejder, udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Et krav fra en investor om fx et højere første års afkast (fx en stigning fra 4,85% p.a. til 5,85% p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 12,3 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom overfor krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen fra kr. 1.450 pr. kvm til kr. 1.350 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 6 mio.

Med hensyn til usikkerhed omkring ændring i afkastprocent/kvm-pris og lejepris/kvm-pris, henviser vi til bilaget **"Følsomhedsanalyse"**, jf. bilagsoversigten.

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

**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.

Følgende personer har direkte eller indirekte deltaget i udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Peter Ryaa  
Kaj Kristiansen  
Tina Lindhardt  
Dennis Milton Pedersen  
Alberte Heiberg Jensen  
Christian Abou-Rjeily

**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.

Frederiksberg, den 28. januar 2019



---

Peter Ryaa, HD  
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

**Bilag:** Følgende bilag udgør en del af rapporten:

Nøgletalsoversigt  
Afkastbaseret beregning  
Følsomhedsanalyse  
DCF-beregning (Discounted Cash Flow)  
Arealoversigt  
Referenceejendomme

Foto:



## NØGLETALSOVERSIGT

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

<b>Ejendommen er værdisat til</b>	<b>Kr.</b>	<b><u>72.204.000</u></b>
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		5,00%
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		4,85%
Skønnet inflationsprocent på:		1,50%
Ejendommens værdi pr. kvm før ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	24.813
Ejendommens værdi pr. kvm incl. ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	24.813
Budgetperiode er på følgende antal år:		10
Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:	Kr.	70
Lejeniveau for boligleje pr. kvm:	Kr.	1.450

\*) Visse erhvervslejeindtægter kan indgå uden kvm-angivelse, jf. DCF-beregningen.

## AFKASTBASERET BEREGNING

### Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

#### Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

**Budget**

#### FASE I:

**2019**

#### Indtægter:

Årlig lejeindtægt boliger

4.219.500

**Indtægter i alt**

**4.219.500**

#### Omkostninger:

Driftsomkostninger

391.068

Administration

120.000

Udvendig vedligeholdelse

203.700

**Omkostninger i alt**

**714.768**

**Nettodriftsresultat før finansiering**

**3.504.732**

#### FASE II:

Forrentningskrav

5,00%

**Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer**

**70.094.640**

**Kr. pr. kvm**

**24.088**

#### FASE III (reguleringer):

Deposita

2.109.750

**Beregnet dagsværdi:**

**72.204.391**

**I alt dagsværdi**

**72.204.391**

**Dagsværdi afrundet**

**72.204.000**

**Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed**

**4,85%**

**Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed**

**4,85%**

**Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed**

**24.813**

**Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed**

**24.812**



## FØLSOMHEDSANALYSE

### Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

#### Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
<b>Nuværende vurdering:</b>	<b>4,85%</b>	<b>72.204.391</b>	<b>24.813</b>
Ved afkast:	4,35%	80.503.746	27.665
Ved afkast:	4,60%	76.128.542	26.161
Ved afkast:	4,85%	72.204.391	24.813
Ved afkast:	5,10%	68.664.960	23.596
Ved afkast:	5,35%	65.456.317	22.494
Ved afkast:	5,60%	62.534.160	21.489
<b>Ved afkast:</b>	<b>5,85%</b>	<b>59.861.760</b>	<b>20.571</b>
Ved afkast:	6,10%	57.408.409	19.728
Ved afkast:	6,35%	55.148.235	18.951
Ved afkast:	6,60%	53.059.287	18.233
Ved afkast:	6,85%	51.122.817	17.568
Ved afkast:	7,10%	49.322.718	16.949
<b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b>		<b>-12.342.631</b>	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
<b>Nuværende vurdering:</b>	<b>5,00%</b>	<b>72.204.390</b>	<b>24.813</b>
Ved afkast:	4,50%	79.992.683	27.489
Ved afkast:	4,75%	75.893.581	26.080
Ved afkast:	5,00%	72.204.390	24.813
Ved afkast:	5,25%	68.866.550	23.665
Ved afkast:	5,50%	65.832.150	22.623
Ved afkast:	5,75%	63.061.611	21.671
<b>Ved afkast:</b>	<b>6,00%</b>	<b>60.521.950</b>	<b>20.798</b>
Ved afkast:	6,25%	58.185.462	19.995
Ved afkast:	6,50%	56.028.704	19.254
Ved afkast:	6,75%	54.031.705	18.568
Ved afkast:	7,00%	52.177.350	17.930
Ved afkast:	7,25%	50.450.881	17.337
<b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b>		<b>-11.682.440</b>	

	Kr. pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
<b>Nuværende vurdering:</b>	<b>1.450</b>	<b>72.204.390</b>	<b>24.813</b>
Ved en lejepris på:	1.750	90.100.890	30.963
Ved en lejepris på:	1.650	84.135.390	28.913
Ved en lejepris på:	1.550	78.169.890	26.863
Ved en lejepris på:	1.450	72.204.390	24.813
<b>Ved en lejepris på:</b>	<b>1.350</b>	<b>66.238.890</b>	<b>22.763</b>
Ved en lejepris på:	1.250	60.273.390	20.713
Ved en lejepris på:	1.150	54.307.890	18.663
Ved en lejepris på:	1.050	48.342.390	16.613
Ved en lejepris på:	950	42.376.890	14.563
Ved en lejepris på:	850	36.411.390	12.513
<b>Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:</b>		<b>-5.965.500</b>	

### DCF-BEREGNING

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår	
<b>Investors afkastkrav %</b>	<b>5,00</b>												
<b>Inflation %</b>	<b>1,50</b>	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
<b>Kalkulationsrente %</b>	<b>6,50</b>	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,69	0,64	0,60	0,57	0,53	0,50	
<b>Forrentning deposita %</b>	<b>5,00</b>												
<b>Måneders deposita bolig</b>	<b>6,00</b>												
<b>Måneders deposita erhverv</b>	<b>3,00</b>												
<b>Lejeindtægter:</b>													
Boliger:	<b>BBR kvm:</b>	<b>Kr. pr. kvm:</b>											
Boligleje i alt:	2.910	1.450	4.219.500	4.282.793	4.347.034	4.412.240	4.478.424	4.545.600	4.613.784	4.682.991	4.753.235	4.824.534	4.896.902
<b>Forrentning deposita</b>			105.488	107.070	108.676	110.306	111.961	113.640	115.345	117.075	118.831	120.613	122.423
<b>Bruttoleje i alt:</b>			<b>4.324.988</b>	<b>4.389.862</b>	<b>4.455.710</b>	<b>4.522.546</b>	<b>4.590.384</b>	<b>4.659.240</b>	<b>4.729.128</b>	<b>4.800.065</b>	<b>4.872.066</b>	<b>4.945.147</b>	<b>5.019.325</b>
<b>Driftsudgifter:</b>													
Ejendomsskatter			157.012	159.367	161.758	164.184	166.647	169.147	171.684	174.259	176.873	179.526	182.219
Renovation			50.040	50.791	51.552	52.326	53.111	53.907	54.716	55.537	56.370	57.215	58.073
Vicevært			23.285	23.634	23.989	24.349	24.714	25.085	25.461	25.843	26.230	26.624	27.023
Vandregnskab			10.000	10.150	10.302	10.457	10.614	10.773	10.934	11.098	11.265	11.434	11.605
Varmeregnskab			10.000	10.150	10.302	10.457	10.614	10.773	10.934	11.098	11.265	11.434	11.605
Forsikring og abonnemeter			43.403	44.054	44.715	45.386	46.066	46.757	47.459	48.171	48.893	49.627	50.371
Grundejerforening			64.795	65.767	66.753	67.755	68.771	69.803	70.850	71.912	72.991	74.086	75.197
El			32.533	33.021	33.516	34.019	34.529	35.047	35.573	36.107	36.648	37.198	37.756
Administration bolig			120.000	121.800	123.627	125.481	127.364	129.274	131.213	133.181	135.179	137.207	139.265
Udvendig vedligehold bolig	<b>Kvm:</b>	<b>Kr. pr. kvm:</b>											
Udvendig vedligehold erhverv	2.910	70	203.700	206.756	209.857	213.005	216.200	219.443	222.734	226.075	229.467	232.909	236.402
	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftsudgifter i alt:</b>			<b>714.768</b>	<b>725.490</b>	<b>736.372</b>	<b>747.417</b>	<b>758.629</b>	<b>770.008</b>	<b>781.558</b>	<b>793.282</b>	<b>805.181</b>	<b>817.259</b>	<b>829.517</b>
<b>Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse</b>			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Udgifter i alt:</b>			<b>714.768</b>	<b>725.490</b>	<b>736.372</b>	<b>747.417</b>	<b>758.629</b>	<b>770.008</b>	<b>781.558</b>	<b>793.282</b>	<b>805.181</b>	<b>817.259</b>	<b>829.517</b>
<b>Driftsresultat / cash flow</b>			<b>3.610.219</b>	<b>3.664.373</b>	<b>3.719.338</b>	<b>3.775.128</b>	<b>3.831.755</b>	<b>3.889.232</b>	<b>3.947.570</b>	<b>4.006.784</b>	<b>4.066.885</b>	<b>4.127.889</b>	<b>4.189.807</b>
													Ultimo
													<b>83.796.142</b>

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	27.564.003	
NV terminalværdi	44.640.386	
<b>Markedsværdi DCF-metode</b>	<b>72.204.390</b>	24.813
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed	0	0
<b>I alt markedsværdi</b>	<b>72.204.390</b>	<b>24.813</b>

Afrundet markedsværdi **72.204.000**

## AREALOVERSIGT

### Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

BBR:	Bygning 1	Samlet areal
	kvm	kvm
<b>Bebygget areal</b>	1.099	<b>1.099</b>
<b>Samlet boligareal</b>	2.910	<b>2.910</b>
<b>Samlet erhvervsareal</b>	-	-
<b>Andet areal</b>	18	<b>18</b>
<b>Kælder</b>	-	-
<b>Kælder &lt;1,25m</b>	-	-
<b>Tagetage</b>	774	<b>774</b>
<b>Heraf udnyttet tagetage</b>	774	<b>774</b>
<b>Samlet bygningsareal</b>	2.216	<b>2.216</b>
<b>Antal boliger</b>	32	<b>32</b>
<b>Antal erhverv</b>	-	-
<b>Gennemsnitsbolig</b>		<b>91</b>

**Note:**

Arealerne på BBR-meddelelsen kan afvige fra de faktiske forhold herunder antal lejemål m.m. Det bør noteres, at især på ældre ejendomme, kan der være fejagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad m.m.

Der kan være erhvervsarealer, der ikke er registeret på BBR-meddelelsen, men som er skønnet i vurderingen.

VALUAREN anbefaler en gennemgang af de aktuelle forhold i ejendommen og en opdatering hos kommunen.

### REFERENCEJENDOMME

#### Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

Eksempler på ejendomme handlet, jf. data fra [www.ois.dk](http://www.ois.dk) og [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk):

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm -pris
Ternevej 27 m.fl.	8544 Mørke	december 2017	22.500.000	1.654	13.603
Johannelyst 2-24	8940 Randers	november 2017	19.875.000	1.182	16.815
Haderslevvej 16 A-N	3000 Helsingør	december 2018	18.000.000	1.208	14.901
Lundestrædet 55	4300 Holbæk	august 2017	47.928.828	2.080	23.043
Til Jernbanen 8	2880 Bagsværd	oktober 2016	53.800.000	2.751	19.557

Eksempler på ejendomme handlet/udbudt evt. med afkastprocenter, jf. data fra [www.ejendomstorvet.dk](http://www.ejendomstorvet.dk), mæglere, investorer m.v.:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm -pris	Afkast % p.a.
Lammekjær, Hvissinge	2600 Glostrup	Udbudt	208.150.000	7.240	28.750	4,5
Heering Huse 26	4690 Haslev	Udbudt	16.000.000	880	18.182	4,46
Havemosevej 1-8	4400 Kalundborg	Udbudt	45.000.000	3.787	11.883	5,88