

VURDERING



Ejendommen: Østre Kvartergade 19A-25B
2650 Hvidovre

Ejer: A/B Magasingården

Rekvirent: A/B Magasingården v/Administrator Teamet

Vurdering pr.: 31. december 2019

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 5. februar 2020. 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 2018 og budget 2019
Ejendomsskattebillet 2020
Forsikringspolice

Vedtægter for Andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamling af 16. april 2018
Referat fra generalforsamling af 11. april 2019
Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 30. januar 2019
Energimærke fra 2016

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

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 2018 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):

- Amalieparken, 2665 Vallensbæk Strand, kr. 1.344 pr. kvm
- Langkildevej, 2650 Hvidovre, kr. 1.447 pr. kvm
- Avedøre Tværvej, 2650 Hvidovre, kr. 1.389 pr. kvm

Ovennævnte lejemål er de mest sammenlignelige med den vurderede ejendom. Generelt er markedet for lejeboliger i Hvidovre og Storkøbenhavn præget af en del nybyggeri, hvorfor der i disse ejendomme typisk ville kunne opnås en højere leje pr. kvm. Endvidere er der stor spredning på lejeniveauerne i København og omegn. Boligerne i eksemplerne er betydelige større end den gennemsnitlige bolig i den vurderede ejendom, hvorfor kvm-prisen er en smule højere i den vurderede ejendom.

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 eller lignende, og kommunen/staten har tinglyst en servitut eller har et krav 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 lejbærende 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 lejbærende 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. 72.747.000,-**

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 2018/2019 med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-28.000 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. 27.000-34.000 pr. kvm.

Af markedsrapporterne fremgår lejepriseniveauet for boligudlejningsejendomme i området at være ca. kr. 1.325-1.525 pr. kvm.

Af markedsrapporterne fremgår afkastniveauet i området til at være ca. 4,25-4,75% p.a.

Der er kun et begrænset antal 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 ejendomme i området og handler og udbudte ejendomme i tilsvarende områder i Danmark. 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. 12,4 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
Dina Boysen
Poul Nielsen

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 5. februar 2020



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

Ejendommen er værdisat til	Kr.	<u>72.747.000</u>
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		4,85%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		5,00%
Skønnet inflationsprocent på:		1,50%
Ejendommens værdi pr. kvm før ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	24.999
Ejendommens værdi pr. kvm incl. ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	24.999
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:

2020

Indtægter:

Årlig lejeindtægt boliger

4.219.500

Indtægter i alt

4.219.500

Omkostninger:

Driftsomkostninger

359.946

Administration

124.000

Udvendig vedligeholdelse

203.700

Omkostninger i alt

687.646

Nettodriftsresultat før finansiering

3.531.854

FASE II:

Forrentningskrav

5,00%

Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer

70.637.080

Kr. pr. kvm

24.274

FASE III (reguleringer):

Deposita

2.109.750

Beregnet dagsværdi:

72.746.831

I alt dagsværdi

72.746.831

Dagsværdi afrundet

72.747.000

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

24.999

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

24.999

FØLSOMHEDSANALYSE

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	4,85%	72.746.830	24.999
Ved afkast:	4,35%	81.108.534	27.872
Ved afkast:	4,60%	76.700.462	26.358
Ved afkast:	4,85%	72.746.830	24.999
Ved afkast:	5,10%	69.180.809	23.773
Ved afkast:	5,35%	65.948.060	22.663
Ved afkast:	5,60%	63.003.951	21.651
Ved afkast:	5,85%	60.311.474	20.726
Ved afkast:	6,10%	57.839.692	19.876
Ved afkast:	6,35%	55.562.539	19.094
Ved afkast:	6,60%	53.457.898	18.370
Ved afkast:	6,85%	51.506.879	17.700
Ved afkast:	7,10%	49.693.257	17.077
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-12.435.355	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,00%	72.746.830	24.999
Ved afkast:	4,50%	80.595.394	27.696
Ved afkast:	4,75%	76.464.571	26.276
Ved afkast:	5,00%	72.746.830	24.999
Ved afkast:	5,25%	69.383.159	23.843
Ved afkast:	5,50%	66.325.277	22.792
Ved afkast:	5,75%	63.533.297	21.833
Ved afkast:	6,00%	60.973.983	20.953
Ved afkast:	6,25%	58.619.414	20.144
Ved afkast:	6,50%	56.445.965	19.397
Ved afkast:	6,75%	54.433.513	18.706
Ved afkast:	7,00%	52.564.807	18.064
Ved afkast:	7,25%	50.824.977	17.466
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-11.772.847	

	Kr. pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	1.450	72.746.830	24.999
Ved en lejepris på:	1.750	90.643.330	31.149
Ved en lejepris på:	1.650	84.677.830	29.099
Ved en lejepris på:	1.550	78.712.330	27.049
Ved en lejepris på:	1.450	72.746.830	24.999
Ved en lejepris på:	1.350	66.781.330	22.949
Ved en lejepris på:	1.250	60.815.830	20.899
Ved en lejepris på:	1.150	54.850.330	18.849
Ved en lejepris på:	1.050	48.884.830	16.799
Ved en lejepris på:	950	42.919.330	14.749
Ved en lejepris på:	850	36.953.830	12.699
Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:		-5.965.500	

DCF-BEREGNING

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Terminalår	
Investors afkastkrav %	5,00												
Inflation %	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
Kalkulationsrente %	6,50	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,69	0,64	0,60	0,57	0,53	0,50	
Forrentning deposita %	5,00												
Måneders deposita bolig	6,00												
Måneders deposita erhverv	3,00												
Lejeindtægter:													
Boliger:	BBR kvm:	Kr. pr. kvm:											
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
Forrentning deposita:			105.488	107.070	108.676	110.306	111.961	113.640	115.345	117.075	118.831	120.613	122.423
Bruttogleje i alt:			4.324.988	4.389.862	4.455.710	4.522.546	4.590.384	4.659.240	4.729.128	4.800.065	4.872.066	4.945.147	5.019.325
Driftsudgifter:													
Ejendomsskatter			157.012	159.367	161.758	164.184	166.647	169.147	171.684	174.259	176.873	179.526	182.219
Renovation			45.608	46.292	46.987	47.691	48.407	49.133	49.870	50.618	51.377	52.148	52.930
Vicevært			20.871	21.184	21.502	21.824	22.152	22.484	22.821	23.164	23.511	23.864	24.222
Varme- og vandregnskab			8.615	8.744	8.875	9.009	9.144	9.281	9.420	9.561	9.705	9.850	9.998
Forsikring og abonnementer			34.575	35.094	35.620	36.154	36.697	37.247	37.806	38.373	38.948	39.533	40.126
Grundejerforening			64.795	65.767	66.753	67.755	68.771	69.803	70.850	71.912	72.991	74.086	75.197
El			28.470	28.897	29.331	29.770	30.217	30.670	31.130	31.597	32.071	32.552	33.041
Administration bolig			124.000	125.860	127.748	129.664	131.609	133.583	135.587	137.621	139.685	141.780	143.907
	Kvm:	Kr. pr. kvm:											
Udvendig vedligehold bolig	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
Udvendig vedligehold erhverv	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Løbende vedligeholdelse			203.700	206.756	209.857	213.005	216.200	219.443	222.734	226.075	229.467	232.909	236.402
Driftsudgifter i alt:			687.646	697.961	708.430	719.057	729.842	740.790	751.902	763.180	774.628	786.248	798.041
Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:													
Bygningsdel:	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Terminalår	
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Udgifter i alt:		687.646	697.961	708.430	719.057	729.842	740.790	751.902	763.180	774.628	786.248	798.041	
Driftsresultat / cash flow		3.637.341	3.691.902	3.747.280	3.803.489	3.860.542	3.918.450	3.977.227	4.036.885	4.097.438	4.158.900	4.221.283	
												Ultimo	
												84.425.666	

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	27.771.079	
NV terminalværdi	44.975.750	
Markedsværdi DCF-metode	72.746.830	24.999
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed	0	0
I alt markedsværdi	72.746.830	24.999

Afrundet markedsværdi 72.747.000

AREALOVERSIGT

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

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

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 fejlagtige 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.

REFERENCEEJENDOMME

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

Eksempler på ejendomme handlet i Danmark, jf. data fra www.ois.dk og www.tinglysning.dk:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm -pris
Kongefolden 14	8660	september 2018	63.250.000	2.769	22.842
Wilhelm Johannsens Vej 1	6200	november 2017	130.000.000	5.166	25.165
Ved Skrænten 3	8600	juli 2019	24.000.000	1.252	19.169
Kirkegårdsvej 8B, 10A-F	8000	marts 2018	166.198.819	6.681	24.876
Absalonsgade 13 A-M	9000	november 2018	25.375.000	857	29.609

Eksempler på ejendomme med afkastprocenter handlet/udbudte i Danmark, jf. data fra www.ejendomstorvet.dk, mæglere, investorer m.v.:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm -pris	Afkast % p.a.
Lerchesvej 2	5700	februar 2020	70.000.000	3.628	19.294	5,60%
Hyldebærgrenen 1	5500	november 2019	48.000.000	2.550	18.824	4,44%
Eriksvej 44	4000	februar 2020	74.500.000	2.328	32.002	4,62%
Bryggertorvet 1	3650	november 2019	79.000.000	3.444	22.938	4,82%
Carlsbergvej 28	3400	januar 2020	159.000.000	4.767	33.354	4,33%
Søborg Hovedgade 56-58	2860	februar 2020	78.400.000	2.329	33.663	4,00%