

VURDERING



Ejendommen: Østre Kvartergade 19A-25B
2650 Hvidovre

Ejer: A/B Magasingården

Rekvirent: A/B Magasingården v/bestyrelsen

Vurdering pr.: 31. december 2023

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 28. november 2023. I besigtigelsen indgik fremvisning af Østre Kvartergade 21A, 1. th. samt fællesarealer.

Tidligere har vi besigtiget Østre Kvartergade:
23B, st. tv., 23B, 1tv.

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 2022 og budget 2023
Ejendomsskattebillet 2023
Forsikringspolice
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamling af 25. april 2023
Referat fra generalforsamling af 26. april 2022
Energimærke C fra 2016
Vedligeholdelsesplan

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog
BBR-meddelelse
Oplysning om jordforurening fra DKjord

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 kældere, i tagetage m.v.

Vi tager forbehold for sådanne eventuelle fejlbehæftelser.

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 Tryg 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 ude-arealer 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.

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 fællesarealets skure. Skurene anvendes til cykelparkering.

Facaderne er udført i blank mur med røde mursten. Taget er udført i røde teglsten. Tagryggen er vedligeholdt i 2021. Tagrender og nedløbsrør er udført i zink.

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

Vinduerne er termovinduer fra 2004.

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.

Der er i perioden 2021/22 udskiftet motor ift. centralsug.

Ejendommen fremtræder generelt i over middel 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 den udarbejdede vedligeholdelsesplan tages til efterretning og løbende opdateres.

Miljøforhold: Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforureningsloven som "område med krav om analyser". I henhold til oplysninger om forurening fra fællesoffentlige database DKjord er ejendommen ikke kortlagt som forurennet eller muligt forurennet.

Ejendomsværdi: Ejendommen er den 1. oktober 2020 offentligt 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 normtal.

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 normal.

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 LL §120. Denne sats eksisterer ikke for ejendomme opført efter 1. januar 1992 og småhus-ejendomme.

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 § 119 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 huslejeafståelse i henhold til Lejelovens § 19, stk. 6.

Med hensyn til boliglejemål har vi skønnet et lejeniveau på kr. 1.675 pr. kvm.

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

- Rebæk Søpark, 2650 Hvidovre, kr. 1.672 pr. kvm.
- Strandmarksvej, 2650 Hvidovre, kr. 1.706 pr. kvm.
- Hvidovrevej, 2650 Hvidovre, kr. 1.941 pr. kvm.

Ovenstående lokationer/lejemål er i samme niveau, som den vurderet ejendom. Der kan være forskelle på grund af beliggenheden, alder og i bedre/dårligere stand.

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.

- 5) Der er i december 2023 udsendt nye, foreløbige grundværdiansættelser fra Vurderingsstyrelsen. Disse synes at være behæftet med meget store afvigelser i forhold til handelsværdien af en givet grund/ejendom. Den tekniske beregningsmetode som grundværdien er udregnet efter i de foreløbige vurderinger, har intet at gøre med de aktuelle værdier. Vi tager derfor forbehold for evt. påvirkning af ejendomsskatterne m.m. i vores vurdering.

Konklusion: Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

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

Vurdering: **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 77.442.000**

Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, 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.

Der er medtaget et skønnet fradrag for opsat vedligeholdelse af vinduer på ca. kr. 2 mio. i henhold til vedligeholdelsesplan udarbejdet i 2020 samt skøn. Fradraget er skønnet og kan være fordelt over den 10-årige budgetperiode, jf. vedlagte DCF-beregning side 4 under punktet "Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse". Fradraget kan udgå, når renoveringsarbejdet er udført, eller som alternativ evt. korrigeres, når der foreligger en professionelt udarbejdet vedligeholdelsesplan dækkende budgetperioden.

I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renovering/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.

Vi skal gøre opmærksom på at ejendommens markedsværdi som følge af et usikkert kapitalmarked, med stærk stigende rente i forhold til de sidste par år yderligere kan svinge inden for relativ kort tid i såvel positiv som negativ retning.

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 LL 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 startafkast i København fra ca. 0,5 % 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, som den vurderet ejendom 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 umuligt 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 undtaget 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 afkastniveauet i området at være ca. 4,75-6,0 % p.a. (fuldt udviklede ejendomme).

Af markedsrapporterne fremgår lejeprisniveauet for boligudlejningsejendomme i området at være ca. kr. 1.200-1.600 pr. kvm.

Der er kun et begrænset antal umiddelbare relevante handler at sammenligne med, da markedet pt. bærer præg af meget få handler.

Vi har derfor set på aktuelle udbudte ejendomme i området og handler og udbudte ejendomme i tilsvarende 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 5,16 % p.a. til 6,16 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 12,6 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen fra kr. 1.675 pr. kvm til kr. 1.575 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 5,7 mio.

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

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 Kristianse
Dennis Milton Pedersen
Martin Nystrup Kallesen
Gitte Mikkelsen
Poul Nielsen
Birthe Kepp

Ved fremsendelse af denne valuarvurdering bekræfter undertegnede samtidig, at undertegnede overholder Andelsboliglovens § 5 stk. 15, herunder:

- At undertegnede og/eller mit firma er dækket af en ansvarsforsikring med dækningssum på minimum kr. 5 mio. pr. erstatningskrav,
- At undertegnede har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme,
- At jeg har bestået uddannelsen Diplom i Vurdering (Diplomvaluar), samt
- At jeg kan dokumentere mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme.

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 31. december 2023



Peter Ryaa, HD
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE



Bilag:

Følgende bilag udgør en del af rapporten:

Nøgletalsoversigt

Afkastbaseret beregning

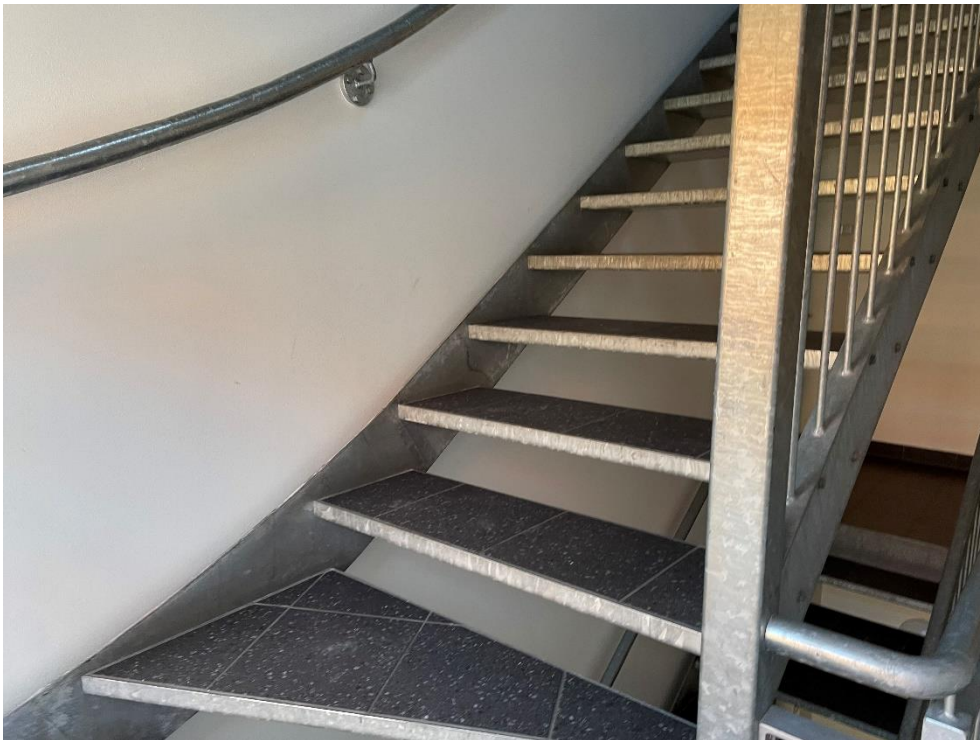
Følsomhedsanalyse

DCF-beregning (Discounted Cash Flow)

Arealoversigt

Referenceejendomme

Foto:



NØGLETALSOVERSIGT

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

Ejendommen er værdisat til	Kr.	<u>77.442.000</u>
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		5,16%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		5,25%
Skønnet inflationsprocent på:		2,00%
Ejendommens værdi pr. kvm før ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	26.612
Ejendommens værdi pr. kvm incl. ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	26.612
Budgetperiode er på følgende antal år:		10
Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:	Kr.	80
Lejeniveau for boligleje pr. kvm:	Kr.	1.675

*) 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:

2024

Indtægter:

Årlig lejeindtægt boliger

4.874.250

Indtægter i alt

4.874.250

Omkostninger:

Driftsomkostninger

503.793

Administration

144.000

Udvendig vedligeholdelse

232.800

Omkostninger i alt

880.593

Nettodriftsresultat før finansiering

3.993.657

FASE II:

Forrentningskrav

5,25%

Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer

77.069.654

Kr. pr. kvm

26.141

FASE III (reguleringer):

Fradrag for udgifter til opsat/ekstraordinær vedligeholdelse

-1.065.257

Deposita

2.437.125

Beregnet dagsværdi:

77.441.524

I alt dagsværdi

77.441.524

Dagsværdi afrundet

77.442.000

Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed

5,16%

Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed

5,16%

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

26.612

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

26.612

FØLSOMHEDSANALYSE

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,16%	77.441.523	26.612
Ved afkast:	4,66%	85.750.699	29.468
Ved afkast:	4,91%	81.384.574	27.967
Ved afkast:	5,16%	77.441.523	26.612
Ved afkast:	5,41%	73.862.894	25.382
Ved afkast:	5,66%	70.600.399	24.261
Ved afkast:	5,91%	67.613.918	23.235
Ved afkast:	6,16%	64.869.847	22.292
Ved afkast:	6,41%	62.339.822	21.423
Ved afkast:	6,66%	59.999.738	20.618
Ved afkast:	6,91%	57.828.981	19.873
Ved afkast:	7,16%	55.809.812	19.179
Ved afkast:	7,41%	53.926.890	18.532
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-12.571.676	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,25%	77.441.523	26.612
Ved afkast:	4,75%	85.403.099	29.348
Ved afkast:	5,00%	81.222.395	27.911
Ved afkast:	5,25%	77.441.523	26.612
Ved afkast:	5,50%	74.005.901	25.432
Ved afkast:	5,75%	70.870.442	24.354
Ved afkast:	6,00%	67.997.575	23.367
Ved afkast:	6,25%	65.355.741	22.459
Ved afkast:	6,50%	62.918.240	21.621
Ved afkast:	6,75%	60.662.328	20.846
Ved afkast:	7,00%	58.568.510	20.127
Ved afkast:	7,25%	56.619.984	19.457
Ved afkast:	7,50%	54.802.187	18.832
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-12.085.781	

	Kr. pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	1.675	77.441.523	26.612
Ved en lejepris på:	1.975	94.506.594	32.476
Ved en lejepris på:	1.875	88.818.237	30.522
Ved en lejepris på:	1.775	83.129.880	28.567
Ved en lejepris på:	1.675	77.441.523	26.612
Ved en lejepris på:	1.575	71.753.166	24.657
Ved en lejepris på:	1.475	66.064.808	22.703
Ved en lejepris på:	1.375	60.376.451	20.748
Ved en lejepris på:	1.275	54.688.094	18.793
Ved en lejepris på:	1.175	48.999.737	16.838
Ved en lejepris på:	1.075	43.311.380	14.884
Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:		-5.688.357	

DCF-BEREGNING

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre

	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Investors afkastkrav %		5,25										
Inflation %		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kalkulationsrente %		7,25	0,93	0,87	0,81	0,76	0,70	0,66	0,61	0,57	0,53	0,50
Forrentning deposita %		5,25										
Måneders deposita bolig		6,00										
Måneders deposita erhverv		3,00										

Lejeindtægter:												
Boliger:		<u>BBR kvm:</u>	<u>Kr. pr. kvm:</u>									
Boligleje i alt:		2.910	1.675	4.874.250	4.971.735	5.071.170	5.172.593	5.276.045	5.381.566	5.489.197	5.598.981	5.710.961
Forrentning deposita:				127.949	130.508	133.118	135.781	138.496	141.266	144.091	146.973	149.913

Bruttoleje i alt:		5.002.199	5.102.243	5.204.288	5.308.374	5.414.541	5.522.832	5.633.289	5.745.954	5.860.873	5.978.091	6.097.653
--------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Driftsudgifter:												
Ejendomsskatter + Rottebekæmpelse				163.309	166.575	169.906	173.304	176.771	180.306	183.912	187.590	191.342
Renovation				83.578	85.250	86.955	88.694	90.468	92.277	94.122	96.005	97.925
Vicevært m.m.				28.462	29.031	29.612	30.204	30.808	31.424	32.053	32.694	33.348
Varmeregnskab				10.000	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717
Forsikring og abonnementer				81.724	83.359	85.026	86.726	88.461	90.230	92.035	93.875	95.753
Grundejerforening/gårdlaug				70.732	72.147	73.590	75.061	76.563	78.094	79.656	81.249	82.874
El m.m.				42.664	43.518	44.388	45.276	46.181	47.105	48.047	49.008	49.988
Elevator				23.324	23.790	24.266	24.752	25.247	25.752	26.267	26.792	27.328
Administration bolig				144.000	146.880	149.818	152.814	155.870	158.988	162.167	165.411	168.719
		<u>Kvm:</u>	<u>Kr. pr. kvm:</u>									
Udvendig vedligehold bolig		2.910	80	232.800	237.456	242.205	247.049	251.990	257.030	262.171	267.414	272.762
Udvendig vedligehold erhverv		0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsudgifter i alt:				880.593	898.205	916.169	934.492	953.182	972.246	991.691	1.011.525	1.031.755

Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Bygningsdel:												
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:		0	0	0	0	0	0	0	0	2.000.000	0	
Udgifter i alt:		880.593	898.205	916.169	934.492	953.182	972.246	991.691	1.011.525	3.031.755	1.052.390	1.073.438

Driftsresultat / cash flow		4.121.606	4.204.038	4.288.119	4.373.881	4.461.359	4.550.586	4.641.598	4.734.430	2.829.118	4.925.701	5.024.215
-----------------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Ultimo
95.699.326

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	29.915.019	
NV terminalværdi	47.526.504	
Markedsværdi DCF-metode	77.441.523	26.612
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed	0	0
I alt markedsværdi	77.441.523	26.612

Afrundet markedsværdi 77.442.000

Celle: F41
Bemærk! Martin:
Ejendomsforsikring + Arbejdsskade

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 fejagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad 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
Gammel Køge Landevej 328	2650	oktober 2022	19.600.000	684	28.655
Hvidovrevej 135	2650	november 2022	73.000.000	2.936	24.864
Skelmosevej 6A	2500	april 2022	179.000.000	4.850	36.907

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.
Montagehalsvej 3	2500	januar 2022	291.250.000	7.637	38.137	3,50%
Gammel Jernbanevej 27	2500	januar 2022	300.440.595	7.362	40.810	3,85%
Poul Bundgaards Vej 5	2500	januar 2022	257.006.257	4.737	54.255	3,80%
Gammel Jernbanevej 27	2500	april 2023	248.850.000	7.362	33.802	4,65%