

VURDERING



Ejendommen: Vilhelmsro 648-692
3480 Fredensborg

Ejer: A/B Vilhelmsro Syd II

Rekvirent: A/B Vilhelmsro Syd II v/bestyrelsen

Vurdering pr.: 31. december 2022

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 17. februar 2023. I besigtigelsen indgik fremvisning af Vilhelmsro 662 samt fællesarealer.

Tidligere har vi besigtiget Vilhelmsro 654, Vilhelmsro 658 og Vilhelmsro 690 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 i tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2021 og budget 2022

Forsikringspolice
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamling af 22. juni 2021
Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 19. august 2021
Energirapport fra 2015 – Energimærke D
Vedligeholdelsesplan fra 2016

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog
BBR-meddelelse
Oplysning om jordforurening fra DKjord
Oplysning om ejendomsskat for 2021 (www.ois.dk)

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

Tinglyst areal: Matr.nr. 9 GP Asminderød By, Asminderød:
Matrikulært areal 9.341 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. 210 – Ejendoms nr. 6463.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 23 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 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 1986.
- Forsikring:** Ejendommen er bygningsforsikret hos Købstædernes Forsikring. Vi forudsætter at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.
- Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:
- 25.05.1990 Lokalplan nr. F 24.
- 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 Fredensborg. Ejendommen er beliggende tæt på indkøbsmuligheder og tilkørsel til Kongevejen.
- GRUNDEN:**
Grunden følger ejendommen, og er udlagt med parkeringspladser, stisystemer og grønne arealer.
- BEBYGGELSEN:**
Bebyggelsen er opført i 1- og 1,5 plan excl. tagetage. Facaderne er udført i røde, melerede mursten, og taget er belagt med betontegl.
- Nedløbsrør og tagrender er udført i zink.
- Ved endegavle er placeret skur til hver bolig.
- Hver bolig har postkasse ved egen indgang og egen parkeringsplads, herudover er der også 5 gæste parkeringspladser.
- Vinduerne er termovinduer fra 1985.
- Bygningerne bliver opvarmet med naturgas og har egen varmeunit som er blevet udskiftet i 2019.
- Ejendommen fremtræder generelt i 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 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 fællesoffentlige database DKjord er ejendommen ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.

Ejendomsværdi: Ejendommen er den 1. oktober 2020 vurderet offentligt til:

Ejendomsværdi	kr.	26.500.000
heraf grundværdi	kr.	11.517.400

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 LL § 120. 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 § 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 umiddelbart underlagt Boligreguleringslovens (BRL) regler for omkostningsbestemt leje (OMK-leje). Boliglejen skal således fastsættes med baggrund i et skønnet omkostningsbestemt lejemål med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, eksklusiv individuelle forbedringsforhøjelser. De individuelle forbedringer kan fx være modernisering af køkken og bad m.m.

Da Fredensborg Kommune imidlertid ikke har vedtaget Boligreguleringsloven, er det Lejeloven som er gældende for ejendommen, hvorfor lejen ikke fastsættes ud fra et omkostningsbestemt lejemål men til det lejedes værdi.

Denne leje er en sammenlignelig leje, som skal findes ud fra sammenligneligt lejemål, herunder lejemål med samme beliggenhed, art, størrelse og kvalitet i det område, ejendommen ligger.

Med hensyn til boliglejemål har vi skønnet en leje på kr. 1.350-1.500 pr. kvm for boligerne.

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

- Ravnsbjerggårdsvej, 3480 Fredensborg, kr. 1.299 pr. kvm.
- Bladhusene, 3480 Fredensborg, kr. 1.512 pr. kvm.
- Ulriksdal, 3480 Fredensborg, kr. 1.577 pr. kvm.
- Bladhusene, 3480 Fredensborg, kr. 1.625 pr. kvm.

Ovenstående lokationer er eksempler på lejemål, der er beliggende i samme område. Lejemålspriserne svinger alt afhængig af størrelsen, vedligeholdelsestanden, indretning m.m. Lejepriserne varierer en del.

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, og 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 Fredensborg.
- Ejendommen fremtræder i middel vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen vil være attraktiv for en køber.
- Ejendommen er beliggende i en ureguleret kommune.

Vurdering: **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 36.443.000**

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.

Der er medtaget et skønnet fradrag for opsat vedligeholdelse af vinduer på ca. kr. 2 mio. Fradraget er skønnet og kan være fordelt over den 20-årige budgetperiode, jf. vedlagte DCF-beregning side 5 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 særdeles usikkert kapitalmarked, med stærkt stigende rente i forhold til de sidste par år yderligere kan svinge inden for relativt kort tid i såvel positiv som negativ retning.

Usikkerheden i markedet forstærkes af en stærkt stigende rente, hvilket normalt afspejles i et lavere prisniveau. Vi har dog endnu ikke set en evt. negativ afspejling i handelspriserne på investeringsejendomme med baggrund i dette.

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 p.t. 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 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 ikke 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 nødvendig 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. 4,50-6,50 % p.a (fuldt udviklede ejendomme).

Det præcise grundlag for afkastprocenter, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand og hvor mange lejemål der er færdigudviklede (istandsat) m.m., fremgår ikke umiddelbart af markedsrapporterne.

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

Vi har derfor set på aktuelt 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 værdisættelse, 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 5,69 % p.a. til 6,69 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 5,4 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for 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. 3,7 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 Kristiansen
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 VALUAREN's skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 17. februar 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

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

Ejendommen er værdisat til	Kr.	<u>36.443.000</u>
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		5,69%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		5,65%
Skønnet inflationsprocent på:		2,00%
Ejendommens værdi pr. kvm før ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	17.821
Ejendommens værdi pr. kvm incl. ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	17.821
Budgetperiode er på følgende antal år:		10
Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:	Kr.	170
Lejeniveau for boligleje pr. kvm:	Kr.	1.450

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

AFKASTBASERET BEREGNING

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

Budget

FASE I:

2023

Indtægter:

Årlig lejeindtægt boliger

2.965.250

Indtægter i alt

2.965.250

Omkostninger:

Driftsomkostninger

447.791

Administration

97.031

Udvendig vedligeholdelse

347.650

Omkostninger i alt

892.472

Nettodriftsresultat før finansiering

2.072.778

FASE II:

Forrentningskrav

5,65%

Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer

36.686.333

Kr. pr. kvm

17.940

FASE III (reguleringer):

Fradrag for udgifter til opsat/ekstraordinær vedligeholdelse

-1.725.846

Deposita

1.482.625

Beregnet dagsværdi:

36.443.114

I alt dagsværdi

36.443.114

Dagsværdi afrundet

36.443.000

Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed

5,69%

Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed

5,69%

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

17.821

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

17.821

FØLSOMHEDSANALYSE

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,69%	36.443.113	17.821
Ved afkast:	5,19%	39.954.010	19.537
Ved afkast:	5,44%	38.117.888	18.640
Ved afkast:	5,69%	36.443.113	17.821
Ved afkast:	5,94%	34.909.312	17.071
Ved afkast:	6,19%	33.499.404	16.381
Ved afkast:	6,44%	32.198.962	15.745
Ved afkast:	6,69%	30.995.712	15.157
Ved afkast:	6,94%	29.879.152	14.611
Ved afkast:	7,19%	28.840.238	14.103
Ved afkast:	7,44%	27.871.144	13.629
Ved afkast:	7,69%	26.965.060	13.186
Ved afkast:	7,94%	26.116.034	12.771
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-5.447.401	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,65%	36.443.113	17.821
Ved afkast:	6,50%	31.672.604	15.488
Ved afkast:	6,75%	30.499.336	14.914
Ved afkast:	7,00%	29.410.377	14.382
Ved afkast:	7,25%	28.397.000	13.886
Ved afkast:	7,50%	27.451.641	13.424
Ved afkast:	7,75%	26.567.714	12.992
Ved afkast:	8,00%	25.739.455	12.587
Ved afkast:	8,25%	24.961.800	12.206
Ved afkast:	8,50%	24.230.279	11.849
Ved afkast:	8,75%	23.540.933	11.511
Ved afkast:	9,00%	22.890.245	11.193
Ved afkast:	9,25%	22.275.076	10.892
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-3.670.922	

	Kr. pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	1.450	36.443.113	17.821
Ved en lejepris på:	1.750	47.608.270	23.280
Ved en lejepris på:	1.650	43.886.551	21.460
Ved en lejepris på:	1.550	40.164.832	19.641
Ved en lejepris på:	1.450	36.443.113	17.821
Ved en lejepris på:	1.350	32.721.394	16.001
Ved en lejepris på:	1.250	28.999.675	14.181
Ved en lejepris på:	1.150	25.277.956	12.361
Ved en lejepris på:	1.050	21.556.237	10.541
Ved en lejepris på:	950	17.834.518	8.721
Ved en lejepris på:	850	14.112.799	6.901
Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:		-3.721.719	

DCF-BEREGNING

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

	År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Terminalår
Investors afkastkrav %		5,65										
Inflation %		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kalkulationsrente %		7,65	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69	0,64	0,60	0,55	0,52	0,48
Forrentning deposita %		5,65										
Måneders deposita bolig		6,00										
Måneders deposita erhverv		3,00										

Lejeindtægter:												
Boliger:	BBR kvm:	Kr. pr. kvm:										
Boligleje i alt:	2.045	1.450	2.965.250	3.024.555	3.085.046	3.146.747	3.209.682	3.273.876	3.339.353	3.406.140	3.474.263	3.543.748
Forrentning deposita:			83.768	85.444	87.153	88.896	90.674	92.487	94.337	96.223	98.148	100.111

Bruttoleje i alt:			3.049.018	3.109.999	3.172.199	3.235.643	3.300.355	3.366.363	3.433.690	3.502.364	3.572.411	3.643.859	3.716.736
--------------------------	--	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Driftsudgifter:													
Ejendomsskatter inkl. rottebekæmpelse			285.044	290.745	296.560	302.491	308.541	314.712	321.006	327.426	333.974	340.654	
Renovation			68.626	69.999	71.398	72.826	74.283	75.769	77.284	78.830	80.406	82.014	
Vicevært m.m. - skøn			43.125	43.988	44.867	45.765	46.680	47.613	48.566	49.537	50.528	51.538	
Forsikring og abonnementer			38.000	38.760	39.535	40.326	41.132	41.955	42.794	43.650	44.523	45.414	
Elektricitet			12.996	13.256	13.521	13.791	14.067	14.349	14.636	14.928	15.227	15.531	
Administration bolig			97.031	98.972	100.951	102.970	105.030	107.130	109.273	111.458	113.688	115.961	
Udvendig vedligehold bolig	Kvm:	Kr. pr. kvm:	2.045	170	347.650	354.603	361.695	368.929	376.308	383.834	391.510	399.341	
Udvendig vedligehold erhverv	0	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Driftsudgifter i alt:			892.472	910.322	928.528	947.099	966.041	985.361	1.005.069	1.025.170	1.045.673	1.066.587	1.087.919

Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:	År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Terminalår
Bygningsdel:			Vinduer									
Beløb - skønnet/ff. vedligeholdelsesrapport:		0	2.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Udgifter i alt:			892.472	2.910.322	928.528	947.099	966.041	985.361	1.005.069	1.025.170	1.045.673	1.066.587	1.087.919
------------------------	--	--	----------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Driftsresultat / cash flow			2.156.546	199.677	2.243.671	2.288.544	2.334.315	2.381.001	2.428.621	2.477.194	2.526.738	2.577.272	2.628.818
												Ultimo	
												46.527.747	

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	14.180.728	
NV terminalværdi	22.262.385	
Markedsværdi DCF-metode	36.443.113	17.821
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed	0	0
I alt markedsværdi	36.443.113	17.821

Afrundet markedsværdi 36.443.000

AREALOVERSIGT

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

BBR:	Bygning 1 kvm	Bygning 2 kvm	Bygning 3 kvm	Bygning 4 kvm	Bygning 5 kvm	Bygning 6 kvm	Samlet areal kvm
Bebygget areal	243	355	389	306	142	426	1.861
Samlet boligareal	222	327	338	278	220	660	2.045
Samlet erhvervsareal	-	-	-	-	-	-	-
Andet areal	21	28	51	28	12	36	176
Kælder	-	-	-	-	-	-	-
Kælder <1,25m	-	-	-	-	-	-	-
Tagetage	-	-	-	-	98	294	392
Heraf udnyttet tagetage	-	-	-	-	98	294	392
Samlet bygningsareal	243	355	389	306	142	426	1.861
Antal boliger	3	4	4	4	2	6	23
Antal erhverv	-	-	-	-	-	-	-
Gennemsnitsbolig							89

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.

REFERENCEEJENDOMME

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

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

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm -pris
Skydehøjsgården 2-12	2970	april 2020	77.000.000	3.790	20.317
Frederiksgade 16A	7800	januar 2020	18.750.000	931	20.140
Bakkegade 31 A - B	3400	marts 2020	6.400.000	330	19.394
Hovedgaden 47A	3460	januar 2022	14.000.000	742	18.868
Højdevej 4	2830	marts 2020	5.150.000	313	16.454

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.
Sognegårdsvej 6	4520	feb./2022	16.000.000	867	18.454	4,21%
Christiansvej 1	4200	dec./2021	20.500.000	1.140	17.982	4,58%
Næs Å Bakken 2	4760	dec./2021	24.500.000	1.380	17.754	5,25%
Lobovænget 3	5270	Jan./2020	7.750.000	487	15.914	4,88%
Vejsgårdparken 66 A	4241	dec./2021	14.000.000	925	15.135	5,20%