

Værdiansættelse af fast ejendom

Eksempel



- **Ejendom på Strøget. (4 lejemål)**
 - **Årsleje 10 mio. kr.**
 - **Nuværende tomgang 25 %.**
 - **Vedligeholdelse 0,5 mio. kr.**
 - **Administration 2,50 % af årslejen.**
 - **Drift 2 mio. kr.**
- = Driftsresultat 4,75 mio. kr.**
- **En af kontrakterne reguleres med min. 3,25% årligt. Uopsigelig i 7 år endnu.**
 - **5% generel tomgang.**
 - **Lejemålsindretning på 1 mio. kr. inden genudlejning af tomgang.**
 - **8 mio. kr. til delvis renovering af facaden i 2014.**

Eksempel - fortsat



Beregningsforudsætninger:

Inflation 2,25%

Nominelt afkastkrav fastsættes til 7,25 % (inkl. inflation)

Afkastkravet fastsættes på baggrund af sammenlignelige ejendomme, dvs. ejendomme med tilsvarende beliggenhed, alder og lejersammensætning.

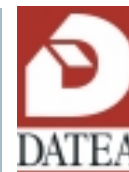
Eksempel – samme ejendom



Inflation: 2,25 %

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Terminal
1. lejekontrakt	2.450	2.505	2.561	2.619	2.678	2.738	2.800	2.863	2.927	2.993	3.061
2. lejekontrakt	3.000	3.068	3.137	3.207	3.279	3.353	3.428	3.506	3.584	3.665	3.748
3. Tomgang	2.500	2.556	2.614	2.673	2.733	2.794	2.857	2.921	2.987	3.054	3.123
4. lejekontrakt	2.050	2.117	2.185	2.256	2.330	2.405	2.484	2.564	2.622	2.681	2.741
Lejeindtægt	10.000	10.246	10.497	10.755	11.020	11.291	11.569	11.854	12.121	12.394	12.673
Tomgang	-2.500	-2.556	-525	-538	-551	-565	-578	-593	-606	-620	-634
Vedligehold	-500	-511	-523	-535	-547	-559	-571	-8.584	-597	-610	-624
Lejemålsindretning	0	-1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administration	-250	-256	-261	-267	-273	-279	-286	-292	-299	-305	-312
Driftsomkostninger	-2.000	-2.045	-2.091	-2.138	-2.186	-2.235	-2.286	-2.337	-2.390	-2.443	-2.498
Cashflow	4.750	3.878	7.097	7.278	7.463	7.653	7.848	48	8.230	8.415	8.604

Eksempel – fortsat



Værdi: 128.139 t. kr.

Følsomhedsanalyse:

Afkastkrav	Værdi	Forskel
0,50%-point	115.828	-12.311
0,25%-point	121.686	-6.453
0,00%-point	128.139	0
-0,25%-point	135.279	7.140
-0,50%-point	143.223	15.084

Administration	Værdi	Forskel
+0,5%-point	127.127	-1.012
0%-point	128.139	0
-0,5%-point	129.151	1.012

Tomgang	Værdi	Forskel
+5%-point	118.930	-9.209
0%-point	128.139	0
-5%-point	137.347	9.208

Vedligeholdelse	Værdi	Forskel
+100%	124.964	-3.175
+10%	127.821	-318
0%	128.139	0
-10%	128.456	317
-100%	131.313	3.174