

Opgave Billyprice

Du er valuar og skal vurdere en ældre boligudlejningsejendom, Billyprice, opført i København med god beliggenhed. Du skal regne med et forrentningskrav på 3,3 procent. Ejendommen har 10 lejemål, der alle er 81 kvadratmeter, og ejendommen er i alt 810 kvadratmeter. De 10 lejemål lejes ud til omkostningsbestemt leje, som er 650 kr. om året per kvadratmeter. Ved en gennemgribende modernisering af et lejemål ved fraflytning ("§ 5 stk. 2") er det muligt at hæve lejen til 1.400 kr. om året per kvadratmeter. Den gennemgribende modernisering koster år 1 kr. 7.000 per kvadratmeter. Antag at moderniseringsomkostningen stiger med inflationen. Den gennemgribende modernisering kan laves ved fraflytning, og du bliver bedt om at antage, at der er én fraflytning d. 1. januar hvert år. Der er således mulighed for at lave en gennemgribende modernisering i år 1 og i de følgende 9 år. Der er normalt en økonomisk tomgang på 4 procent om året af den samlede leje ekskl. tomgang og yderligere tomgang ved en gennemgribende modernisering på 3 måneder. Når alle lejemål er gennemgribende moderniseret, vil den økonomiske tomgang være 4 procent. Alle lejer forventes at udvikle sig årligt med inflationen, som er på 2 procent, hvilket svarer til den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål. Alle lejemål har betalt 6 måneders depositum af lejen, og lejen forrentes med 0 procent af deposita. Administrationsomkostninger udgør 3.750 kr. per lejemål, og administrationsomkostningerne er uafhængige af, hvilken leje som opkræves. Til løbende vedligeholdelse af ejendommen afsættes 173 kr. pr. kvm. årligt, og de forventes fremover at udvikle sig med inflationen. Driftsudgifter (udvendig vedligeholdelse mv.) er på 150 t.kr. i år 1, og det forventes, at driftsudgifterne vil udvikle sig med inflationen fremover. Planlagt vedligeholdelse er på 50 t.kr. i år 1, og det forventes, at driftsudgifterne vil udvikle sig med inflationen fremover.

Forudsætninger:	Beløb er angivet i tusinde kroner (t.kr.)	
<i>Inflation og forrentningskrav</i>	<i>Driftsudgifter betalt af ejer i år 1</i>	150
Inflation	2,0 %	
Forrentningskrav	3,3 %	
<i>Deposita af faktisk leje</i>	<i>Løbende vedligeholdelse</i>	
Forrentning af deposita	Antal kvm.	810
Måneders deposita	Løbende vedligeholdelse pr. kvm. (DKK)	173
<i>Leje</i>	<i>Planlagt vedligeholdelse (alle år)</i>	
OMK leje år 1 pr. kvm.	År 1	50
Det lejedes værdi år 1 pr. kvm.	Forventes at stige med inflationen fremover	
Lejerne forventes at udvikle sig fremover med inflationen	<i>Indretningsudgifter / investeringer</i>	
	§ 5 stk. 2 kr. pr. kvm. år 1	7.000
	Forventes at stige med inflationen	
<i>Forventet økonomisk tomgang af leje:</i>	<i>Ejers andel af omkostninger ved tomgang</i>	
År 1-10	4 %	
Forventet gennemsnitlig tomgang efter 10 år.	4 % = 10 % af tomgang	
Tomgang i forbindelse med gennemgribende modernisering er yderligere 3 måneder	<i>Administration</i>	
	Administration per bolig per år (DKK)	3.750

- A) Beregn ejendomsværdien ved hjælp af både den afkastbaserede model og DCF-modellen.
 B) Hvad bliver værdien af ejendommen, hvis der kun bliver et lejemål ledigt hvert andet år (startende med d. 1. januar år 1)?