



# DEAS PROPERTY VALUATION – VÆRDIANSÆTTELSE AF DIN EJENDOM

FÅ OVERBLIK OVER EJENDOMMENS  
AKTUELLE EJENDOMSVÆRDI



# INDSIGT I DIN EJENDOM MED DEAS PROPERTY VALUATION

Behovet for at arbejde detaljeret med værdiansættelse af ejendomme er i stigende fokus hos vores kunder. Der skal være let adgang til simulering og konsekvensberegning af ejendommens værdier.

DEAS' nye webløsning DEAS Property Valuation giver kunden direkte adgang til ejendommens data og mulighed for nemt at foretage egne analyser af forskellige scenarier.



## MED DEAS PROPERTY VALUATION KAN KUNDEN BLANDT ANDET:

- pristalsregulere og manuelt korrigere de enkelte omkostningstyper og indtægter samt udgifter til drift og vedligehold
- indsætte afkastkrav
- indsætte parametre til følsomhedsberegning
- indsætte individuelle tomgangsprocenter for bolig- og erhvervsejendomme samt øvrige ejendomstyper
- manuelt korrigere lejen i de individuelle lejemål samt generelt i ejendommen
- vurdere potentialet for istandsættelse
- beregne konsekvensen ved delsalg ift. forventede salgspriser og salgsomkostninger.

Med DEAS Property Valuation tilbyder vi en hurtigere og mere datasikker værdiansættelsesproces, da kunden og DEAS arbejder i samme online model, hvis beregningskerne bygger på validerede data, nemlig de senest godkendte finansbudgetter.

DEAS Property Valuation er udarbejdet i IBM's Cognos-software og bygger på DCF-modellen, en cash flow-baseret værdiansættelsesmodel, som i stort omfang benyttes i ejendomsbranchen til beregning af ejendommens markedsværdi.

### På forkant med udviklingen

Kunden kan foretage egne analyser ved at korrigere direkte i modellen. Al simulering foregår uden risiko for formel- og regnefejl, da det kun er muligt at indtaste i modellens beregningsparametre. Og det er muligt at gemme analyser og simuleringer.

Der er mange muligheder for at foretage alternative beregninger og se konsekvenserne på markedsværdien ved selv de mindste korrektioner.

Blandt andet kan betydningen af et ændret afkastkrav, igangsættelse af moderniseringsprojekter samt ændringer i vedligeholdelsesbudgettet simuleres.

Det er ligeledes muligt at indsætte tomgangsprocenten individuelt pr. år i budgetperioden samt i terminalåret og se resultatet af vurderingen.

### Overblik over ejendommen

DEAS Property Valuation erstatter de tidligere udsendte udkast til værdiansættelse af ejendommen.

I lighed med tidligere vil kunden modtage et udkast til værdiansættelse for den enkelte ejendom på baggrund af de forudsætninger, kunden selv har sat op, eksempelvis inflation, afkastkrav, tom-

gangsprocent samt godkendte drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Sammen med udkastet modtager kunden et login til DEAS Property Valuation. Online findes en detaljeret manual, der guider i brugen af løsningen.

Kunden kan nu gennemgå beregningen bag den udregnede markedsværdi og eventuelt tilføje korrektioner samt foretage analyser og simuleringer, inden værdiansættelsen af den enkelte ejendom godkendes.

Rækker:	2010							Følsomhed +		Følsomhed -
Kolonner:	År									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015				
Areal	1.238	1.238	1.238	1.238	1.238	1.238				
MARKEDSVÆRDI:										
Markedsværdi	23.090.000	20.920.000	19.516.000	18.602.000	18.643.000	16.749.526	16.416.891	17.090.497		
/Ændring i markedsværdi		-2.170.000	-1.404.000	-914.000	41.000	-1.893.474	-2.226.109	-1.552.503		
Markedsværdi pr. m2	18.656	16.902	15.768	15.029	15.063	13.533	13.264	13.808		
Afkast	2,60 %	2,95 %	3,25 %	3,70 %	3,70 %	3,70 %	3,95 %	3,45 %		
OFFENTLIG VURDERING:										
Vurdering	19.000.000	19.500.000	19.500.000	19.500.000						
Grundværdi	4.287.400	3.215.500	3.215.500	2.888.900						
TOMGANGSPROCENT:										
- Bolig	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %		
- Erhverv	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	11,15 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %		
- Øvrige	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %		
VEDLIGEHOLDELSE:										
Vedligeholdelse pr. m2	342	174	69	358	118	598				
Hensat pr. m2	190	153	157	159	161	165				
KOMMENTAR:										
Årsag til ændring i markedsværdi										

Udsnit af modellen der viser udviklingen i udvalgte nøgletal.

# DEAS PROPERTY VALUATION

– moderne og brugervenligt IT-værktøj med stor modelsikkerhed. Tilbydes til alle kunder, som har ejendomme i administration hos DEAS.

## KONTAKT

Vil du vide mere, så kontakt:

**Dan Landt**, COO

Tlf.: +45 3946 6090

Mail: [dlt@deas.dk](mailto:dlt@deas.dk)

### DEAS

#### København

Dirch Passers Allé 76  
DK-2000 Frederiksberg

#### Aalborg

Skibbrogade 3  
DK-9000 Aalborg

#### Aarhus

Søren Frichs Vej 50  
DK-8230 Åbyhøj