

# Landsdækkende viden om markedet

Nybolig Erhverv er med 25 forretninger fordelt over hele landet den stærkest repræsenterede erhvervsmæglerkæde i Danmark. Vores status som landsdækkende kæde betyder, at vi besidder en unik viden om markeds- og prisudviklingen i hele Danmark. Nybolig Erhverv benytter bl.a. denne viden og indsigt i markedet, når vi årligt udarbejder mere end 2.000 vurderingsrapporter og et stort antal salgsvurderinger.

Vores centrale analyseafdeling i København indsamler 4 gange årligt data fra kædens erhvervsmæglere som sammenholdes og analyseres sammen med den nyeste markedsinformation fra Nykredit, IPD og Oline. Data-materiale og analyser danner en solid baggrund for vores viden om den aktuelle markeds- og prisudvikling, som du kan læse mere om i Nybolig Erhvervs markedsrapport, *Erhvervsejendomme i Danmark*, der udkommer forår og efterår.



## Realistisk ejendomsvurdering

For os er viden, erfaring og grundighed nøglen til en realistisk ejendomsvurdering. Når du bestiller en vurdering fra Nybolig Erhverv, får du en gennemarbejdet vurderingsrapport, som giver dig:

- Systematisk opbygget vurderingsrapport efter internationale standarder
- Analyse af alle forhold vedrørende bygningsdata, lokaleforhold og aftaleforpligtelser
- Gennemarbejdet beskrivelse af evt. muligheder for alternative anvendelser
- En detaljeret analyse af ejendommens indtægts- og udgiftsside sammenholdt med markedsvilkårene

Nybolig Erhverv udarbejder årligt mere end 2.000 vurderingsrapporter og derudover et stort antal salgsvurderinger.

### Hvornår er der brug for en vurdering:

- Årsregnskab
- Ajourføring af virksomhedens aktiver
- Alternative anvendelser af ejendommen overvejes
- Sale & lease back
- Nødlidende ejendomme
- Generationsskifte
- Tvangsauktioner - konkurser
- Rekonstruktion - kapitaltilførsel
- Fusioner

# Valg af vurderingsmodel

Den mest anvendte vurderingsmodel ved vurdering af investeringsejendomme i Danmark er fortsat den traditionelle afkastmodel, hvor værdien beregnes af afkastprocenten og nettodriftsresultatet.

DCF-modellen vinder dog indpas ved mere komplicerede sager, da modellen giver mulighed for at anvende et mere nuanceret billede af indtægter og udgifter i en budgetperiode, der strækker sig flere år frem i tiden. Ved vurderinger af fx større investeringsejendomme benytter Nybolig Erhverv ofte DCF-modellen for at skabe klarhed over, hvilke indtægter og udgifter ejendommen vil generere nu og i fremtiden.

Selvom DCF-modellen i princippet kan anvendes på alle ejendomme, er den især oplagt ved store og komplekse ejendomssager.



## Kontinuerlig kontakt til køberne

De seneste års begrænsede aktivitet på markedet for erhvervsejendomme stiller mæglerne over for nye udfordringer ved vurderinger af brugerejendomme. Det er nemlig sværere at finde den korrekte markedsværdi, når der er få aktuelle transaktioner at sammenligne med.

Derfor spiller Nybolig Erhvervs kontinuerlige indsamling af ejendomsdata en vigtig rolle. Et andet vigtig parameter er vores tætte kontakt til alle aktører på ejendomsmarkedet. Den betyder, at vi altid er opdaterede omkring, hvilken pris potentielle købere vil give - også selvom de vælger ikke at købe ejendommen. Disse vigtige input sammenholdt med vores erfaring, viden og kendskab til lokale markedsforskelde betyder, at vi kan vurdere, hvad din ejendom er værd.

## For få eksterne vurderinger i Danmark

En aktuel opgørelse fra IPD, International Property Databank, viser, at Danmark ligger langt efter de øvrige europæiske lande, når det gælder brugen af eksterne vurderingsfolk. Kun 17 procent af danske ejendomme vurderes eksternt, mens tallene for Sverige og England er henholdsvis 94 procent og 99 procent.

## Vurdering af nødlidende ejendomme

Nybolig Erhverv foretager vurderinger af nødlidende ejendomme for en lang række større banker og andre finansielle institutioner over hele landet. Ved nødlidende ejendomme oplever vi ofte, at fx lejevilkår, udgifter m.v. er mangelfuldt registrerede. Nybolig Erhverv varetager arbejdet med at sikre, at alle oplysninger indsamles og registreres korrekt. Vi gennemgår ligeledes, at alle registrerede oplysninger rent faktisk svarer til virkeligheden, når vi besigtiger ejendommen.

### Når vi vurderer nødlidende ejendomme, får du:

- En detaljeret gennemgang af ejendommens indtægtsgrundlag sammenholdt med markedsvilkårene
- En detaljeret gennemgang af ejendommens udgifter
- Involvering af advokater, revisorer m.fl. efter behov
- En konservativ værdisætning af nettoafkastet efter indgående intern sparring