

REVURDERING AF EJENDOMMEN

Beliggende: Vesterbrogade 18, 1620 København V, Sankt Jørgens Alle 3-11,
1615 København V, Gammel Kongevej 9, 1610 København V

Matrikelnummer: 9 Udenbys Vester Kvarter, København

Ejer: A/B Sankt Jørgens Gaard

Sagsnr: 18201015

Vurderet pris: kr. 164.400.000

1	Rekvirent	3
2	Vurderingsmænd	3
3	Vurderingsobjekt	3
4	Adkomstforhold	3
5	Vurderingsformål	3
6	Vurderingstema	3
7	Modtagne dokumenter	4
8	Indhentede oplysninger	4
9	Specifikationer	4
9.1	Art og anvendelse	4
9.2	Grundareal	4
9.3	Ejendomsarealer	5
9.4	Bygningsarealer	5
9.5	Offentlig ejendomsvurdering	7
9.6	Forsikringsforhold	7
9.7	Byggesager	7
9.8	Energiforhold	7
9.9	Planforhold	7
9.10	Byrder og servitutter	8
9.11	Forurening	8
9.12	Panthæftelser	8
9.13	Grundskyld	8
9.14	Indvendig vedligeholdelse	8
9.15	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	8
9.16	Årlig boligafgift	9
9.17	Lejeforhold	9
9.18	Depositum og forudbetalt leje	9
10	Besigtigelse	9
11	Beskrivelse	10
11.1	Ejendommens beskrivelse	10
11.2	Kort	11
	11
12	Besvarelse	12
12.1	Markedsforhold	12
13	Forudsætninger	13
14	Habilitetserklæring	14

15	Copyright.....	14
16	RICS Danmark	14
17	Ansvar	14
18	Bilag	14
19	Fremsendelse	14
20	Datering og underskrift	15
21	Værdiansættelse	16
22	Standardbetingelser for vurdering	17

1 Rekvirent

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahls­gade 5
1613 København V
cej@cej.dk
CVR-nr.: 29803250
Att.: Christina Illum

2 Vurderingsmænd

Mike Biran

Vurderingsspecialist, MRICS
Bremerholm 29, 1069 København K
Telefon: 33301026
Mobil: 21215412
E-mail: mik@edc.dk

Knud Egehoved

Ejendomsmægler & Diplom­Valuar, MDE
Bremerholm 29, 1069 København K
Telefon: 33301031
Mobil: 20282417
E-mail: keg@edc.dk

3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Vesterbrogade 18, 1620 København V, Sankt Jørgens Alle 3-11, 1615 København V, Gammel Kongevej 9, 1610 København V i Københavns Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
9	Udenbys Vester Kvarter, København		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: A/B Sankt Jørgens Gaard

5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi.

6 Vurderingstema

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber - den kontante handelsværdi som udlejningsejendom - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 04-10-2017 gældende marked- og konjunkturforhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

7 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Lejerliste med aktuel boligafgift og leje, dateret den 31-08-2017
- Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 23-11-2016
- Årsrapporter for 2015/2016, indeholdende budgetter for år 2016/2017

8 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2016
- Tingbogsattest
- Matrikelkort
- Lokalplan nr. 64
- Lokalplan nr. 178
- Kommuneplan 2015

9 Specifikationer

9.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en etagebolig-bygning, opført i 1863, 1868 samt 1932 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om-/tilbygget i 1976 og 1989. Ejendommen anvendes til beboelse og erhverv.

9.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
9	Udenbys Vester Kvarter, København	Byzone	2.598 kvm.	0 kvm.
			2.598 kvm.	0 kvm.

Kilde: ois.dk

9.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 04-10-2017 andrager ejendommens arealer følgende:

Ejendommens samlede arealer	
Antal bygninger	7
Samlet bebygget areal	1.972 kvm.
Samlet bygningsareal	8.827 kvm.
Samlet boligareal	5.190 kvm.
Samlet erhvervsareal	3.845 kvm.
Samlet kælderareal	1.550 kvm.

9.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Vesterbrogade 18	
Opførelsesår	1863
Ombygningsår	1989
Bebygget areal	514 kvm.
Bygningsareal	2.252 kvm.
Boligareal	837 kvm.
Erhvervsareal	1.665 kvm.
Tagetageareal	260 kvm.
Kælderareal	514 kvm.
Anvendelse	Bygninger til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 2 - Sankt Jørgens Allé 3	
Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	134 kvm.
Bygningsareal	670 kvm.
Boligareal	512 kvm.
Erhvervsareal	134 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	134 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 3 - Sankt Jørgens Allé 5	
Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	127 kvm.
Bygningsareal	635 kvm.

Boligareal		516 kvm.
Erhvervsareal		127 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		127 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	
Fredning		Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 4 - Sankt Jørgens Allé 7

Opførelsesår		1868
Ombygningsår		1976
Bebygget areal		281 kvm.
Bygningsareal		1.376 kvm.
Boligareal		1.298 kvm.
Erhvervsareal		82 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		281 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	
Fredning		Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 5 - Sankt Jørgens Allé 11

Opførelsesår		1868
Ombygningsår		1976
Bebygget areal		183 kvm.
Bygningsareal		906 kvm.
Boligareal		863 kvm.
Erhvervsareal		0 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		183 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	
Fredning		Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 6 - Gammel Kongevej 9

Opførelsesår		1868
Ombygningsår		0
Bebygget areal		263 kvm.
Bygningsareal		1.578 kvm.
Boligareal		1.164 kvm.
Erhvervsareal		427 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		263 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	
Fredning		Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 7 - Sankt Jørgens Allé 5B

Opførelsesår	1932
Ombygningsår	0
Bebygget areal	470 kvm.
Bygningsareal	1.410 kvm.
Boligareal	0 kvm.
Erhvervsareal	1.410 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	48 kvm.
Anvendelse	Bygning til erhvervmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (fabrik, værksted o. lign.)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

9.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Gammel Kongevej 9	01-10-2016	134.000.000 kr.	14.029.200 kr.
		134.000.000 kr.	14.029.200 kr.

9.6 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i ALKA ved police nr. 15296321.

Forsikringen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektdækning. Der er følgende forbehold:

Forsikringen omfatter ikke bygningsbeskadigelse forårsaget af træ- og murødelæggende angreb af insekter og svamp opstået i og hidrørende fra etageadskillelsen mellem kælder og stueplan på bygning 10, 11 og 13 på grund af ejendommens konstruktion.

9.7 Byggesager

Det forudsættes, at der ikke er verserende byggesager vedrørende ejendommen.

9.8 Energiforhold

Det forudsættes at energimærke er udarbejdet.

9.9 Planforhold

Der er tinglyst lokalplaner nr. 64 og nr. 178 på ejendommen.

Af lokalplan nr. 64 "Gammel Kongevej", september 1984, fremgår, at lokalplanens formål bl.a. er at opretholde et varieret bymiljø med både boliger og erhverv, samt at medvirke til Vesterbrogades opretholdelse som strøggade mv.

Af lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade", august 1991, fremgår, at lokalplanens formål bl.a. er at sikre, at Vesterbrogade i princippet på strækningen fra H. C. Andersens Boulevard til Vesterfælledvej opretholdes som handelsegade med et rigt varieret udbud af butikker, restauranter og lignende.

Dette sker ved dels at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, dels ved at hindre, at denne etage indrettes til liberale erhverv mv.

Lokalplanernes indhold giver ikke anledning til bemærkninger.

9.10 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

Vi har ikke gennemgået tingbogen.

Det forudsættes, at de på ejendommen tinglyste byrder og servitutter ikke er så belastende for ejendommen at de er til hinder for en normal omsætning af denne.

9.11 Forurening

Det forudsættes, at der på ejendommen ikke forefindes forurening.

9.12 Panthæftelser

De på ejendommen tinglyste panthæftelser fremgår af vedhæftede tingbogsattest.

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

9.13 Grundskyld

Grundskyld for 2017 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Gammel Kongevej 9	403.016 kr.
	403.016 kr.

9.14 Indvendig vedligeholdelse

Saldo på konto for indvendig vedligeholdelse §22 andrager pr. 31-08-2016 kr. 172.931,00.

9.15 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Iflg. notat i mail af 14.10.2015 fra rekvirenten er der udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen siden 2005:

- Renoveret alle køkkentrapper
- Maling og isætning af nye tætningslister på vinduer mod gård, repareret sætningsrevner
- Renovering af kloaksystem, rensning af alle rør og isætning af elektroniske rottefælder, samt ny asfalt i hele gården
- Isætning af fugtspærre i kældre, på facade- og opgangsvægge
- Sandblæsning, opfugning og reparation af alle vægge, malet med nano teknologi
- maling, vinduer malet og nye tætningslister på gadefacade og baghusfacade
- Udskiftning af gade- og gårdbelysning med LED teknologi, samt renovering af alle eltavler

- Opsætning af nye postkasser, samt ringesystem i opgange
- Nye elektroniske porte mellem gård og gade, 2 stk.
- Opsætning af 51 altaner på gårdfacade, samt 2 i tagetagen.

Tidligere er udført:

- Installation af centralvarmeanlæg og konvertering til fjernvarmeforsyning
- Udført brandsikring
- Udskiftning af vinduer til termovinduer

Det er ikke muligt at beregne en boliglejerforhøjelse som følge af alle forbedringsrelaterede arbejder på ejendommen gennem årene, hvorfor der i vedhæftede udkast til omkostningsbestemt lejebudget ansættes en samlet forbedringsforhøjelse af boliglejen, ansat på grundlag af normtal og erfaringstal.

9.16 Årlig boligafgift

Den årlige boligafgift og fællesudgift andrager i alt kr. 2.870.000 ifølge budget for 2016/2017.

9.17 Lejeforhold

I ejendommen er 6 boliger udlejet på alm. lejevilkår, dvs. underlagt Boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt legeberegning, bortset fra lejemålet Gammel Kongevej 9, 1. th., der er indgået på særlige vilkår.

Den aktuelle leje for de resterende 5 lejemål, areal i alt 567 m², inkl. forbedringsforhøjelse og afsætning til ind- og udvendig vedligeholdelse andrager iht. regnskab 2014/2015 i alt kr. 284.369 svarende til kr. 502/m².

Boliglejen er senest reguleret pr. 01.01.2015 iflg. omkostningsbestemt lejebudget, skatte- og afgiftsforhøjelse og yderligere afsætning til ind- og udvendig vedligeholdelse pr. samme dato. Boliglejen skal tillægges forbedringsforhøjelse som følge af altanopsætning.

I nærværende vurdering lægges til grund, at ejendommens samlede boligleje kan ansættes således:

Boligareal i alt 5.049 m ² x kr. 502/m ²	kr. 2.534.598
Forbedringsforhøjelse som følge af altanopsætning, anslået samlet udgift kr. 7,5 mio. x 7,2 %	kr. 540.000
I alt årlig boligleje	kr. 3.074.598

9.18 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje svarer til 6 måneders leje.

10 Besigtigelse

Ejendommen er ikke besigtiget i forbindelse med nærværende revurdering, idet der i henhold til det oplyste ikke er udført større forbedringsopgaver ud over den løbende vedligeholdelse.

11 Beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af tidligere besigtigelse, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.

11.1 Ejendommens beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen foretaget i forbindelse med vurderingsrapport af 29.10.2015.

Ejendommen er en udlejningsejendom til beboelse og erhverv, omfattende i alt 7 bygninger, opført i 1863 og 1868, gårdbygning opført i 1932.

6 bygninger er facadebygninger mod gaderne Vesterbrogade, Sankt Jørgens Alle og Gammel Kongevej, indeholdende butiks- og kontorlejemål samt boliger.

I ejendommens gård forefindes erhvervsbygning indeholdende kontorer, værksteder og garager.

Bygningerne er opført i mursten og har sadeltage, tækket med tegl. Erhvervsbygningen i gård har et skråt tegtag.

Facadebygningerne er opført i 5 fulde etager med udnyttet tagetage samt kælder.

Gårdbygningen er opført i 2 etager med en mindre kælder (fyrrum).

Alle bygninger har pudsede og malede facader.

Ejendommen indeholder 58 beboelseslejligheder, 10 butiklejemål, 10 kontorlejemål samt 9 garagelejemål.

Beboelseslejemålene er 4-6 værelses lejligheder i hjørnebygningerne mod Vesterbrogade og mod Gammel Kongevej i størrelser på 97-225 m², i opgangene Sankt Jørgens Alle 3, 5 og 9 er lejlighederne overvejende 2-værelses i størrelser på 56-65 m², medens opgangene nr. 7 og 11 overvejende indeholder 3-5 værelses lejligheder i størrelser på 84-88 m².

Alle lejligheder indeholder desuden køkken og toilet/badeværelse.

51 af boliglejemålene har for nylig fået opsat altan mod gårdside, tillige med 2 altaner i tagetagen.

I kælderetager forefindes ejendommens varmecentral, cykelrum, depotrum mv., medens flere kælderlokaler ikke er i anvendelse.

Tagetager indeholder beboerpulterrum og tørrelofter.

Butiklejemålene er et varieret udbud af tøjforretninger, designbutikker, restaurant mv., medens kontorlejemålene tillige omfatter klinikker.

Erhvervsbygningen i ejendommens gård indeholder i stueetage bl.a. 15 garager, heraf er 9 udlejede, medens ejendommen disponerer over resten.

Ejendommen fremtræder i en pæn og velholdt vedligeholdelsesstand.

11.2 Kort



12 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

164.400.000

Der skrives kroner ethundredesekstifiremillionerfirehundredetusinde 00/100

En afkastberegning (med fulde hensættelsesbeløb) viser et afkast på 2,5% før refusion, hvilket selvsagt ikke alene er et parameter for værdiansættelsen. Derimod er en m²-pris på ca. kr. 18.200 en rimelig værdiansættelse af ejendommen, henset til ejendommens vedligeholdelsesstand og en forventelig højere lejeindtægt ved genudlejninger af ejendommens boliger.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

12.1 Markedsforhold

Erhvervsejendomsmarkedet er for tiden meget positivt inden for næsten alle segmenter.

I løbet af de seneste to år har den generelle efterspørgsel og udbud af erhvervsejendomme været stigende i forhold til årene forud. Den stigende efterspørgsel har tillige medført prisstigninger på udvalgte typer af erhvervsejendomme og i bestemte områder.

Alt efter hvor i landet man befinder sig, og i øvrigt efter hvilken type ejendom man taler om, er der naturligvis forskelle i udbud og efterspørgsel.

I de større byområder, og her især i København og Århus, har udviklingen været meget positiv, både hvad angår udbud og efterspørgsel efter velbeliggende erhvervsejendomme.

Prismæssigt har udviklingen været størst inden for boligudlejningsejendomme og kontorejendomme, men også strøgejendomme med meget detail har mærket kraftige prisstigninger.

Vi har i Danmark i de seneste år oplevet en massiv efterspørgsel fra udenlandske investorer. De udenlandske investorer har efterspurgt erhvervsejendomme inden for næsten alle segmenter. Kravet fra disse investorer er dog helt klart, at de efterspurgte erhvervsejendomme skal være beliggende i København eller Århus, dog med enkelte undtagelser som f.eks. logistikejendomme, som naturligt er beliggende i centrale områder ved motorveje uden for byerne.

Det segment der har udvist de største stigninger på grund af den stigende efterspørgsel, er markedet for beboelsesejendomme. Afkastniveauet på denne type af erhvervsejendom er i gennem de seneste to år faldet meget. Udbuddet har været lidt større end i årene forud, men til gengæld har efterspørgslen været betydeligt højere.

Et andet segment, hvor efterspørgslen også har været rigtig god, er markedet for kontorejendomme. Masser af nyopførte kontorejendomme bliver solgt på roden til institutionelle ejere, hvorfor de ikke kommer ud i den almindelige omsætning.

Efterspørgslen efter velbeliggende detailejendomme har også oplevet en meget positiv udvikling, der hovedsagelig er drevet af udenlandsk efterspørgsel. Store udenlandske pensionskasser har kastet deres interesse efter detailejendomme på strøggaderne. Men også danske investorer har vist stor interesse for denne type af erhvervsejendomme.

Efterspørgslen efter kontorlokaler til leje har været og er stadigvæk fornuftig. Ledigheden inden for dette segment er næsten på det samme niveau, som for nogle år siden, men set i lyset af, at der er blevet bygget mange nye kontorejendomme i de seneste år, har udviklingen været meget positiv. På grund af det stadigvæk meget store udbud af ledige kontorlokaler er det generelle lejeniveau ikke steget betydeligt.

Med hensyn til de kommende år forventer vi stadigvæk en positiv udvikling i priser og lejeniveauer på velbeliggende investeringsejendomme. Den udenlandske interesse for danske ejendomme vil efter vor opfattelse være til stede lige så længe, der er uro på kapitalmarkederne, og renten er lav. Efter vor opfattelse vil interessen fra danske investorer forsætte, så længe vi har et stabilt renteniveau, og der ikke kommer uventede finans- eller skattepolitiske ændringer, som vil influere investering i fast ejendom.

13 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse
- der for ejendommen kan tegnes sædvanlig bygningskaskoforsikring, herunder dækning imod svamp- og insektangreb samt rørskaade, uden forbehold og til normal præmie i anerkendt selskab
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen

- der ikke skal foretages ekstrarundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt legebudget, kan lægges til grund

14 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

15 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsmændenes skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

16 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

17 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

18 Bilag

- Tingbogsattest

19 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail tilligemed de nævnte bilag.

20 Datering og underskrift

København den 04-10-17

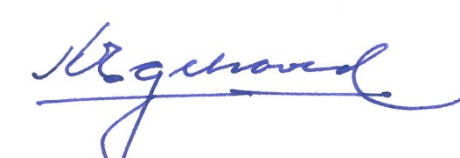
Som vurderingsmænd:

EDC Erhverv Poul Erik Bech

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mike Biran'.

Mike Biran

Vurderingsspecialist, MRICS, HD(R), HypZert(MLV), TEGoVA(REV)
Tlf.: 33301026
E-mail: mik@edc.dk

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knud Egehoved'.

Knud Egehoved

Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE
Tlf.: 33301031
E-mail: keg@edc.dk46

21 Værdiansættelse

Indtægter		
Anslået omkostningsbestemt boligleje jf. 9.17		3.074.598 kr.
Erhvervsleje iht. regnskab 2015/2016		3.722.855 kr.
Boligleje iht. regnskab 2015/2016		276.531 kr.
Loftsrum og garageleje		95.436 kr.
Total		7.169.420 kr.
Udgifter		
EI		49.669 kr.
Renovation mv.		156.788 kr.
Vicevært/renholdelse		352.353 kr.
Grundskyld		403.016 kr.
Forsikringer		170.666 kr.
Administration - 58 enheder á kr. 3.050 + moms		221.125 kr.
Indvendig vedligeholdelse		222.200 kr.
Administration Erhverv		37.332 kr.
		1.613.149 kr.
Vedligeholdelse		
Udvendig 9.035 m ² á kr. 160 incl. 2/3 af hensættelser til fornyelser		1.445.600 kr.
	Driftsresultat	4.110.671 kr.
Beregning af markedsværdi		
Forrentningsfaktor	2,50%	164.426.840 kr.
Markedsværdi		164.426.840 kr.
Afrundet markedsværdi	2,50%	164.400.000 kr.
Markedsværdi pr. kvm. ekskl. refusion		18.196 kr.

S.E. & O.

22 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark**.

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er vurderingsmanden uafhængig af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Vurderingsmanden har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden vurderingsmandens forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, vurderingsmanden har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt

- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt

- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikrings sag skal udarbejdes et overslag over reetableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for vurderingsmanden, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden vurderingsmandens godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.

Udskrift af tingbogen

Matr.Nr. 9 - Udenbys Vester Kvarter, København

Ejendomstype: Ejendom

Stamdata

Adresse: Gammel Kongevej 9
1610 København V

Notering: Samlet ejendom

Vurdering: Ejd. værdi: kr 134.000.000 Grundværdi: kr 14.029.200

Vurderingsdato: 01-10-2016

Hovedakt: 1_I-I_459

Noteringer på ejendom

Dato	Tekst
11-11-1111	Navn Sct Jørgensgård

Adkomster

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter,
På. = Antal påtegninger

Dato	Type	Navn	Andel	Købesum	An.	Fr.	Re.	Ti.	På.
19.07.2000- 71168-01	skoede	A/B Sankt Jørgens Gaard	1/1	53.000.000 DKK					0

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 20. sep 2017

Hæftelser

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter,
KTDP=Konverteret til digital pantebrev, På. = Antal påtegninger, Afp. = afgiftspantebreve

Pri.	Dato	Løbenr.	Type	Beløb	Rente	Kreditor	An.	Fr.	Re.	Ti.	KTDP	På.	Afp
21	06.09.2010-	1000966318	realkreditpantebrev	40.578.000 DK		NORDEA KREDIT REALKREDITAKT IESELSKAB						0	fal se
23	30.05.2015-	1006416276	realkreditpantebrev	25.349.000 DK		NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIE SELSKAB						0	fal se
24	08.06.1994-	218419-01	ejerpantebrev	25.000.000 DK	var	A/B Sankt Jørgens Gaard			(T)	Ja		4	fal se

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 20. sep 2017

Servitutter

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, På. = Antal påtegninger

Pri.	Dato	Løbenr.	Akt	Tekst	An.	Fr.	På.
1	23.08.1847-	940246-01		Dok om hegn, hegnsmur mv			0
2	27.10.1890-	940247-01		Dok om ret til at nedlægge en vandledning i en del af arealet mm			0
3	26.10.1914-	940248-01	1_I-I_459	Dok om nogle kælderrums benyttelse			0
4	25.10.1915-	940249-01	1_I-I_459	Dok om gadebelysning			0
5	22.12.1932-	3894-01		Dok om fælles brandmur/gavl mv			0
6	21.12.1942-	8356-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
7	31.05.1944-	1341-01		Dok om hvorefter ejendommens navn er Sct Jørgens Gaard			0
8	10.11.1947-	6276-01	1_H-I_545	Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejderForprioritet			0
9	31.05.1967-	1407-01		Dok om transformerstation/anlæg mv			0
10	13.09.1984-	10407-01		Lejekontrakt med Arne Sørensen			0
11	20.09.1984-	10846-01	1_H-I_545	Lokalplan nr. 64			0
12	16.12.1988-	14828-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
13	23.04.1991-	3950-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
14	27.08.1991-	62139-01	1_I-I_459	Lokalplan nr. 178			0
15	27.08.1991-	62145-01		Lokalplan nr. 64, tillæg			0
16	29.10.1992-	80045-01		Lejekontrakt med Ida Sheikh og Christina Sheikh			0
17	23.01.1995-	940251-01	1_F-I_13	Dok om fjernvarme/anlæg mv			0
18	24.07.1996-	83944-01		Lejekontrakt med TL Mobil a/s. Uops. til 1/3 2006.Fremlejeret, Afståelses-og genind- trædelsesret.			0
19	26.04.2006-	63647-01	1_P-I_625	Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414.OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01, 26.04.2006-63647-01-S0001 og 26.04.2006-63647-01-S0002			0
20	08.10.2008-	107119-01	1_I-I_459	Medd om overtagelse af vej som off. kommune- vej			0
22	19.10.2012-	1003952807		Mellem Hovedstadens Ejendomsadministration ApS, der er ejer af ejendommen matr.nr. 10, Udenbys Vester Kvarter, København beliggende Vesterbrogade 20A, 1620 København V, og A/B Sankt Jørgens Gaard, der er ejer af matr.nr.			0

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 20. sep 2017

Ejendom

Matr.Nr.	Ejerlav	Areal	Heraf vej	App. Dato.
9	Udenbys Vester Kvarter, København	2598	0	2013.05.03