

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: 18201327

Vurderet pris: kr. 178.700.000

1	Rekvirent	3
2	Vurderingsansvarlige	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	8
9.9	Planforhold	8
9.10	Byrder og servitutter	9
9.11	Forurening	9
9.12	Grundskyld	9
9.13	Indvendig vedligeholdelse	9
9.14	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	9
9.15	Årlig boligafgift	10
9.16	Byfornyelse	10
9.17	Lejeforhold	10
10	Besigtigelse	10
11	Beskrivelse	10
11.1	Ejendommens beskrivelse	11
11.2	Kort	12
12	Besvarelse	13
12.1	Markedsforhold	13
13	Forudsætninger	14
14	Habilitetserklæring	15
15	Copyright	15
16	RICS Danmark	15

17	Ansvar	15
18	Bilag	15
19	Fremsendelse	15
20	Datering og underskrift	16
21	Rentabilitet og værdiansættelse	17
22	Standardbetingelser for vurdering	18

1 Rekvirent

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
kbh@cej.dk
CVR-nr.: 29803250
Att.: Janne Jensen

2 Vurderingsansvarlige

Mike Biran

Vurderingsspecialist, MRICS Registered Valuer
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: 24481312
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. 31-08-2018 gældende markedsværdi 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:

- Ejendomsregnskab 2017/2018
- Erhvervslejekontrakt vedr. Vesterbrogade 18, 2.th
- Årsrapporter for 2016 og 2017, indeholdende budgetter for år 2016 og 2017
- Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 22.11.2017
- Referat af ekstraordinær generalforsamling, afholdt den 11.10.2017
- Lejerliste med aktuel boligafgift og leje, dateret den 04.09.2018
- Lejerliste med erhvervslejemål
- Nøgleoplysningseskema

8 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse
- Tingbogsattest
- Matrikelkort
- Lokalplan nr. 064 og 178

9 Specifikationer

9.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en beboelsesejendom anvendes til beboelse og erhverv.

- Bygning 1 er opført i 1863 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om-/tilbygget i 1989.
- Bygning 2, 3, 4 og 5 er opført i 1868 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om-/tilbygget i 1976.
- Bygning 6 er opført i 1868 ifølge oplysninger fra OIS.
- Bygning 7 er opført i 1932 ifølge oplysninger fra OIS.

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 06-09-2018 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
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	0 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

Bygning 1: mangler tagetageareal på 260 kvm.

9.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Gammel Kongevej 9	01-10-2017	134.000.000 kr.	19.485.000 kr.
		134.000.000 kr.	19.485.000 kr.

9.6 Forsikringsforhold

Ejendommen er iht. tidligere oplysninger 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

Adresse	Sagsnr.	Sagsdato	Tilladelsesdato	Påbegyndelsesdato	Fuldføringsdato	Afslutningsdato
Gammel Kongevej 9	700917	26-02-2017	26-02-2017			
Gammel Kongevej 9	702526	03-04-2017	03-04-2017	03-04-2017	21-05-2018	28-05-2018
Gammel Kongevej 9	481333	26-08-2014	26-08-2014			
Gammel Kongevej 9	439322	08-07-2010	08-07-2010			
Gammel Kongevej 9	472689					15-06-2016
Gammel Kongevej 9	520267					15-06-2016
Gammel Kongevej 9	510029					15-06-2016
Gammel Kongevej 9	513944	09-08-2015	09-08-2015	18-10-2015	19-10-2015	22-10-2015

Gammel Kongevej 9	701938	13-03-2017	13-03-2017	21-06-2017	17-09-2017	28-09-2017
Gammel Kongevej 9	480216	03-11-2014	03-11-2014	20-04-2015	14-10-2015	20-05-2016
Gammel Kongevej 9	475417					23-01-2014
Gammel Kongevej 9	432859	23-06-2009		23-06-2009	24-03-2011	24-03-2011
Gammel Kongevej 9	481588					15-06-2016
Gammel Kongevej 9	471146	21-01-2013	21-01-2013	13-10-2014		24-11-2014
Gammel Kongevej 9	522256	13-06-2016	13-06-2016	19-07-2016		
Gammel Kongevej 9	448904	24-08-2011	24-08-2011			
Gammel Kongevej 9	476352	15-01-2014	15-01-2014	22-01-2014		
Gammel Kongevej 9	521954	11-10-2017	11-10-2017			
Gammel Kongevej 9	475417					23-01-2014
Gammel Kongevej 9	707753	28-11-2017	28-11-2017	13-05-2018	19-08-2018	28-08-2018
Gammel Kongevej 9	707753					21-08-2018

Værdiansættelsen forudsætter, at der ikke er uafsluttede byggesager på salgstidspunktet.

9.8 Energiforhold

Ejendommen er klassificeret med energimærke C og D.

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 handelsgade 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 Grundskyld

Grundskyld for 2018 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Gammel Kongevej 9	429.213 kr.
	429.213 kr.

9.13 Indvendig vedligeholdelse

Saldo på konto for indvendig vedligeholdelse §22 andrager pr. 01-09-2017 kr. 172.931,00.

9.14 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Iflg. notat i mail af 14.10.2015 fra rekvirenten samt mail af 09.10.2017 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 nanno teknologi
- maling, vinduer malet og nye tætningslister på gadefacade og baghusfacade
- Udskiftning af gade- og gårdbelysning med LED teknologi, samt renovering af alle el tavler
- Opsætning af nye postkasser, samt ringesystem i opgange
- Nye elektroniske porte mellem gård og gade, 2 stk.
- Maling af alle hovedtrapper
- Renovering af portgennemgang
- Renovering af trappenedgang kælder
- Nye hoveddøre
- Nye vand og varmemålere

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.

9.15 Årlig boligafgift

Den årlige boligafgift og fællesudgift andrager i alt kr. 2.930.000 ifølge budget for 2017/2018.

9.16 Byfornyelse

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyset.

9.17 Lejeforhold

I ejendommen er 6 boliger udlejet på alm. lejevilkår, dvs. underlagt Boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt legeberegning. Lejemålet Gammel Kongevej 9, 1. th., er tillige indgået på særlige vilkår, idet lejemålet skal blive i familien Sheik, så længe der er efterkommere hertil. Lejemålet har en meget lav leje.

Den aktuelle leje for de resterende 5 lejemål, areal i alt 602 kvm, inkl. anslået forbedringsforhøjelse og afsætning til ind- og udvendig vedligeholdelse andrager iht. lejeliste pr. 04.09.2018 i alt kr. 317.537 svarende til kr. 527/kvm.

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

Boligareal i alt 5.316 kvm x kr. 527,-/kvm = kr. 2.801.532

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 besigtigelsen foretaget i forbindelse med vurderingsrapport af 29.10.2015.

11.1 Ejendommens beskrivelse

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 butiksl- 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 tegltag.

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 59 beboelseslejligheder, 10 butiksljemål, 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.

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

Tagetager indeholder beboerpulterrum og tørrelofter.

Butiksljemålene 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:

178.700.000

Der skrives kroner ethundredesyvtiottemillionersyvhundredetusinde 00/100

En afkastberegning (med fulde hensættelsesbeløb) viser et afkast på ca. 2,25% før refusion, hvilket ikke alene er et parameter for værdiansættelsen. Derimod er en kvm-pris på ca. kr. 20.800 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

Finanskrisen i 2008 er et for længst overstået kapitel på erhvervsejendomsmarkedet, såvel som på det almindelige boligmarked, hvor der specielt i de større byer faktisk opnås højere priser for villaer og ejerlejligheder end før finanskrisen.

Efterspørgslen efter investeringsejendomme har gennem de seneste år været meget stærk og vedvarende, hvilket vi forventer vil vare ved de næste par år. Udbuddet af investeringsejendomme er faldet over de seneste år, hvilket har gjort at efterspørgslen føles stærkere end længe.

En af grundene til det stærke og vedvarende efterspørgselspres bunder naturligvis i den rigelige pengemængde, som er til stede blandt investorerne, både indenlandske såvel som udenlandske.

Udover de danske investorer som f.eks. pensionskasser, store ejendomsselskaber og nationale ejendomsfonde, er det danske ejendomsmarked også præget af en utrolig stor interesse fra udenlandske investorer. I særdeleshed kommer de udenlandske investorer fra Europa, og herunder ganske mange fra vores nabolande Sverige og Norge.

Omsætningen af danske ejendomme til udenlandske investorer er gennem de seneste år steget til et betragteligt beløb, også sammenlignet med salget til danske investorer.

Efterspørgslen har i særdeleshed rettet sig mod detailejendomme med gode strøgbeliggigheder. Men efterspørgslen er også rettet mod nyere kontorejendomme med gode beliggigheder og lejere.

I de seneste par år har der tillige været en stærk efterspørgsel efter specielt logistikejendomme over hele landet. Dette skyldes naturligvis den ændrede opfattelse af hvorledes den fremtidige struktur inden for detailbranchen vil ændre sig. I flere år har "hotspots" som Høje Tåstrup, Køge og Trekantsområdet haft investorernes interesse, men interessen har nu bredt sig geografisk til andre steder over det ganske land.

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme, såvel ældre som nye, har gennem mange år været meget stor. Afkastet på alle typer af boligejendomme har rykket sig nedad gennem de seneste mange år. I takt med den stigende efterspørgsel efter boligejendomme, er nybyggeriet af

boligejendomme også steget til et højere niveau. Specielt i de større byer er der igangsat mange nybyggerier af både boliger til familier og kollegieværelser til studerende.

Der er ingen tvivl om, at det meget lave danske renteniveau er med til at holde både investeringslysten og efterspørgslen oppe efter alle typer af fast ejendom. Set fra udenlandske investorers vinkel, betyder det også meget, at Danmark betragtes som et meget sikkert og stabilt land at investere i.

Det er vores opfattelse, at ejendomsmarkedet vil være investeringsmæssigt sikkert de næste par år. Der er dog i markedet en opfattelse af, at der måske kan komme mindre opbremsning inden for en kortere årrække, hvilket vil betyde mindre til stagnerende pris- og lejestigninger på erhvervsjendomme og –lokaler.

Men som i alle andre investeringssituationer skal man naturligvis undersøge mest muligt om den pågældende investering, inden man foretager den.

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 rørskade, 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
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt lejebudget, 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 vurderingsansvarlige 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

- Tingbogsudskrift

19 Fremsendelse

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

20 Datering og underskrift

København den 25-09-18

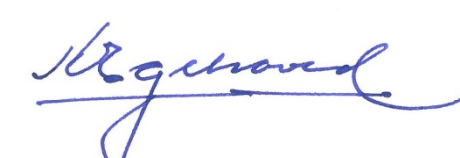
Som vurderingsmænd:

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 Rentabilitet og værdiansættelse

Ejendommens indtægter

Adresse	Areal	Bemærkninger	Leje pr. kvm.	Årlig leje
Anslået omkostningsbestemt leje jf. afsnit 9.17	5.316 kvm.	Areal afviger fra BBR	527 kr.	2.801.532 kr.
Erhvervsleje iht. lejeoversigt pr. 04.09.2018	3.280 kvm.	Areal afviger fra BBR	1.196 kr.	3.922.947 kr.
Total	8.596 kvm.		782 kr.	6.724.479 kr.

Ejendommens udgifter

Art	Bemærkninger	Beløb pr. kvm.	Årsudgift i alt
Grundskyld		131 kr.	429.213 kr.
Renovation mv.	Regnskab 2016/2017	18 kr.	154.062 kr.
Forsikringer og abonnementer	Regnskab 2016/2017	20 kr.	171.097 kr.
El + forbrugsregnskab	Regnskab 2016/2017	7 kr.	63.044 kr.
Ejendomsservice og renholdelse	Regnskab 2016/2017	41 kr.	350.216 kr.
Indvendig vedligeholdelse	Regnskab 2016/2017	2 kr.	19.668 kr.
Administration 58 enheder á kr. 3.050 + moms	Regnskab 2016/2017	26 kr.	221.125 kr.
Vand og varmeregnskab	anslået	1 kr.	10.000 kr.
§18 hensættelser	2018 satser iht. G.I.	76 kr.	653.296 kr.
§18b hensættelser	2018 satser iht. G.I.	69 kr.	593.124 kr.
Administration Erhverv	anslået 1% af lejen	5 kr.	39.230 kr.
Total		396 kr.	2.704.075 kr.

Driftsresultat	4.020.404 kr.
-----------------------	----------------------

Beregning af salgssum

Forrentningsfaktor		2,25%	178.684.622 kr.
--------------------	--	-------	-----------------

Samlet salgssum	178.684.622 kr.
------------------------	------------------------

Afrundet pris	2,25%	178.700.000 kr.
Pris pr. kvm.		20.789 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 den/de vurderingsansvarlige uafhængige 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.

Den/de vurderingsansvarlige 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 den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige 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 reableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, 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 den/de vurderingsansvarliges 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						0	fal
				K		REALKREDITAKT							se
						IESELSKAB							
23	30.05.2015-	1006416276	realkreditpantebrev	25.349.000 DK		NORDEA KREDIT						0	fal
				K		REALKREDITAKTIE							se
						SELSKAB							
24	08.06.1994-	218419-01	ejerpantebrev	25.000.000 DK	var	A/B Sankt Jørgens Gaard			(T)	Ja	4		fal
				K									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-			Dok om hegn, hegnsmur mv			0
	940246-01						
2	27.10.1890-			Dok om ret til at nedlægge en vandledning i en del af			0
	940247-01			arealet mm			
3	26.10.1914-		1_I-I_459	Dok om nogle kælderrums benyttelse			0
	940248-01						
4	25.10.1915-		1_I-I_459	Dok om gadebelysning			0
	940249-01						
5	22.12.1932-			Dok om fælles brandmur/gavl mv			0
	3894-01						
6	21.12.1942-			Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
	8356-01						
7	31.05.1944-			Dok om hvorefter ejendommens navn er Sct Jørgens Gaard			0
	1341-01						
8	10.11.1947-		1_H-I_545	Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller			0
	6276-01			derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejderForprioritet			
9	31.05.1967-			Dok om transformerstation/anlæg mv			0
	1407-01						
10	13.09.1984-			Lejekontrakt med Arne Sørensen			0
	10407-01						
11	20.09.1984-		1_H-I_545	Lokalplan nr. 64			0
	10846-01						
12	16.12.1988-			Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
	14828-01						
13	23.04.1991-			Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
	3950-01						
14	27.08.1991-		1_I-I_459	Lokalplan nr. 178			0
	62139-01						
15	27.08.1991-			Lokalplan nr. 64, tillæg			0
	62145-01						
16	29.10.1992-			Lejekontrakt med Ida Sheikh og Christina Sheikh			0
	80045-01						
17	23.01.1995-		1_F-I_13	Dok om fjernvarme/anlæg mv			0
	940251-01						
18	24.07.1996-			Lejekontrakt med TL Mobil a/s. Uops. til 1/3			0
	83944-01			2006.Fremlejeret, Afståelses-og genind- trædelsesret.			
19	26.04.2006-		1_P-I_625	Byrde. Tillæg til dokument om			0
	63647-01			elforsyning/transformer-anlæg 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			
20	08.10.2008-		1_I-I_459	Medd om overtagelse af vej som off. kommune- vej			0
	107119-01						
22	19.10.2012-			Mellem Hovedstadens Ejendomsadministration ApS, der er			0
	1003952807			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.			

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