A/B VURDERINGSRAPPORT

Beliggende:	Gammel Kongevej 9 m.fl., 1610 København V
Matrikelnummer:	9 Udenbys Vester Kvarter, København
Ejer:	A/B Sankt Jørgens Gaard
Sagsnr:	18201606
Vurderet pris:	**kr. 196.200.000**

1 Sammenfatning ... 3
2 Basis for vurdering ... 3
2.1 Rekvirent ... 3
2.2 Vurderingsansvarlige ... 3
2.3 Vurderingsobjekt ... 4
2.4 Adkomstforhold ... 4
2.5 Vurderingsformål ... 4
2.6 Vurderingstema ... 4
2.7 Vurderingsmetode ... 4
2.8 Modtagne dokumenter ... 5
2.9 Indhentede oplysninger ... 5
3 Specifikationer ... 5
3.1 Art og anvendelse ... 5
3.2 Grundareal ... 5
3.3 Ejendomsarealer ... 6
3.4 Bygningsarealer ... 6
3.5 Offentlig ejendomsvurdering ... 8
3.6 Grundskyld ... 8
3.7 Dækningsafgift ... 8
3.8 Forsikringsforhold ... 8
3.9 Byggesager ... 9
3.10 Energiforhold ... 9
3.11 Planforhold ... 9
3.12 Byrder og servitutter ... 9
3.13 Byfornyelse ... 9
3.14 Hjemfaldspligt ... 9
3.15 Forurening ... 10
3.16 Panthæftelser ... 10
4 Lejeforhold ... 10
4.1 Bolig ... 10
4.2 Erhverv ... 10
4.3 Depositum og forudbetalt leje ... 10
5 Indtægter og udgifter ... 10
5.1 Boliglejeindtægter ... 10
5.2 Bolig- og Erhvervslejeindtægter ... 11
5.3 Omkostningsbestemt lejebudget ... 11

5.4 Driftsbudget 11
5.5 Normtal 12
5.6 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde 12
5.7 GI/Bindingspligt 13
5.8 Ekstraordinære hensættelser 13
5.9 Investors kapitalafkast 13
6 Besigtigelse 13
6.1 Ejendommens beskrivelse 14
6.2 Konklusion 14
6.3 Afstande 15
6.4 Kort 16
7 Markedsforhold 17
7.1 Kort om den nuværende markedssituation 17
7.2 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området 18
7.3 Solgte reference ejendomme 19
8 Besvarelse 20
8.1 Ejendommens stærke og svage sider 20
8.2 Moderniseringsfrekvens 20
8.3 Værdi af ledig lejlighed 21
9 Generelt 21
9.1 Særlige forudsætninger 21
9.2 Almindelige forudsætninger 21
9.3 Habilitetserklæring 22
9.4 Copyright 22
9.5 RICS Danmark 22
9.6 Ansvar 22
9.7 Bilag 22
9.8 Fremsendelse 22
10 Datering og underskrift 23
11 Omkostningsbestemt lejebudget 24
12 Følsomhedsanalyse 25
13 Fotos 26
14 Standardbetingelser for vurdering 28

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB Sankt Jørgens Gaard	Vesterbrogade 18 m.fl., 1610 Kbh V
Totalt areal (kvm)	9.035
Antal boligenheder	59
Vurderingsdato	31-08-2019
Budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./kvm (gennemsnit)	kr. 4.510
OMK-leje (kvm./pa)	kr. 435
Moderniseret lejeniveau pr. kvm/pa (gennemsnit)	kr. 1.600
Markedsleje pr. kvm/pa for de enkelte lejemål skønnes at være markedskonforme. Der skønnes at være begrænset lejepotentiale.	
Det anvendte forrentningskrav	4,00%
Ejendommens værdi	kr. 196.200.000
Ejendommens værdi kr./kvm.	kr. 21.716

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

A/B Sankt Jørgens Gaard
Gammel Kongevej 9, m.fl.
1610 København V
jaj@cej.dk
CVR-nr.: 25542088

2.2 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

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Gammel Kongevej 9 m.fl., 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.

2.4 Adkomstforhold

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

2.5 Vurderingsformål

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

2.6 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 31-08-2019 gældende markeds- 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.

Vurderingen udarbejdes pr.:31-08-2019

2.7 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valuaren anvende en DCF model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i rapporten.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Budget 2018-2019
- Police for bygningsforsikring
- Referat for ordinær generalforsamling
- Referat for ekstraordinær generalforsamling
- Årsrapport 2017-2018
- Vedligeholdelsesplan
- Byggebudget for taget på baghuset efter tilbud
- Byggeregnskab for tagudskiftning
- Erhvervslejekontrakt Liso ApS
- Erhvervslejekontrakt Abstracta AB
- Lejeoversigt erhverv
- Lejeoversigt garager
- Lejeoversigt

Herudover har vi modtaget følgende mundtlige oplysninger om ejendommen af Janne Jensen.

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest, dateret 27/09-2019
- BBR-Ejermeddelelse, dateret 27/09-2019
- Vurderingsmeddelelse pr. 27/09-2018
- Kommuneplansramme nr. 2015
- Lokalplan nr. 64 og 178 for Københavns Kommune

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening, opført i 1863 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om-/tilbygget i 1989. Ejendommen anvendes til beboelse for andelshaverne samt bolig- og erhvervsudlejning.

3.2 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.**

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 27-09-2019 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.

3.4 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	
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	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Gammel Kongevej 9	01-10-2018	134.000.000 kr.	19.485.000 kr.
		134.000.000 kr.	**19.485.000 kr.**

3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Gammel Kongevej 9	452.818 kr.
	452.818 kr.

3.7 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Gammel Kongevej 9	0 kr.
	0 kr.

3.8 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.

3.9 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

3.10 Energiforhold

Ejendommens bygning 1 er klassificeret med energimærke C.

Ejendommens bygning 2 er klassificeret med energimærke D.

3.11 Planforhold

Det er udarbejdet kommuneplan 2015.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

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.

3.12 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten men ikke de individuelle akter.

Vi forudsætter, at der ikke er lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

Iht. oplysninger fra David Probst fra Andelsboligforeningen, er lejligheden Gammel Kongevej 9, 1.th. udlejet på særligt gunstige vilkår til familie tilhørende sælgeren ved overdragelsen til andelsboligforeningen. Dette er tinglyst i servitut af 29.10.1992.

3.13 Byfornyelse

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyet.

3.14 Hjemfaldspligt

Ejendommen er ikke omfattet af hjemfaldspligt.

3.15 Forurening

Det forudsættes, at der på ejendommen ikke forefindes forurening.

3.16 Panthæftelser

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

4 Lejeforhold

4.1 Bolig

I efterfølgende beregningsmodeller er det forudsat, at boliglejen er fastsat på baggrund af gældende love og regler.

4.2 Erhverv

Ejendommen er udlejet på 21 erhvervslejemål, der disponerer over et samlet areal på 3.951 kvm.

Erhvervslejekontrakterne for denne ejendom forudsættes indgået på markedskonforme vilkår.

4.3 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at, for bolig, udgør depositum og forudbetalt leje henholdsvis 3 måneders leje. For erhverv forudsættes det, at depositum svarer til 6 måneders leje.

5 Indtægter og udgifter

5.1 Boliglejeindtægter

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængig af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status, ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være lejebærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

<u>Omkostningsbestemt leje (BRL §5.1)</u>

Der bliver på umoderniserede lejemål opkrævet en omkostningsbestemt leje som vedhæftet under bilag. Denne leje er beregnet ifølge BRL og er baseret på investors afkast, ejendommens udgifter samt et beløb beregnet ud fra de forbedringer ejendommens ejer har foretaget på ejendommen.

I andelsboliger er det oftest andelshaverne selv der udfører og betaler for forbedringer og disse vil dermed ikke blive reflekteret i værdien af andelsboligforeningens ejendom. Afhængig af hvilke forbedringer det drejer sig om, kan de dog gøre en §5.2 modernisering urentabel for udlejer.

5.2 Bolig- og Erhvervslejeindtægter

Lejer	Areal	Kontant depositum	Årlig leje	Årlig leje pr. kvm.	Årlig ML	Årlig ML pr. kvm.
Vesterbrogade 18, 5.tv.	146 kvm.	0 kr.	81.654 kr.	559 kr.	0 kr.	0 kr.
Sankt Jørgens Alle 5, 3.th.	65 kvm.	0 kr.	40.719 kr.	626 kr.	0 kr.	0 kr.
Sankt Jørgens Alle 11, st.th.	61 kvm.	0 kr.	29.790 kr.	488 kr.	0 kr.	0 kr.
Sankt Jørgens Alle 9, 1.tv.	155 kvm.	0 kr.	66.626 kr.	430 kr.	0 kr.	0 kr.
Sankt Jørgens Alle 9, 1.th.	94 kvm.	0 kr.	20.168 kr.	215 kr.	0 kr.	0 kr.
Gammel Kongevej 9, 4.tv.	175 kvm.	0 kr.	83.880 kr.	479 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet erhvervsleje jf. lejeliste	3.280 kvm.	0 kr.	4.008.160 kr.	1.222 kr.	4.008.160 kr.	1.222 kr.
10 garager jf. lejeliste	0 kvm.	0 kr.	126.653 kr.	0 kr.	126.653 kr.	0 kr.
	3.976 kvm.	**0 kr.**	**4.457.650 kr.**	**1.121 kr.**		

5.3 Omkostningsbestemt lejebudget

Da ejendommen er beliggende i en reguleret kommune samt klassificeres som en stor-ejendom, baseres lejen som udgangspunkt på et omkostningsbestemt lejebudget.

Vi har udarbejdet et omkostningsbestemt lejebudget og tager forbehold for fejl og mangler.

5.4 Driftsbudget

Ifølge dette udgør driften følgende omkostningerne der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Driftsudgifter	Kilde	
Skatter og afgifter 2019	Budget 2020	kr. 675.731
El/gas	Budget 2020	kr. 45.501
Forsikringer	Budget 2020	kr. 133.735
Serviceabonnementer	Budget 2020	kr. 85.259
Vicevært og renholdelse	Budget 2020	kr. 339.412
§18 & §18b hensættelser til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer jf. kontooplysninger indhemtet hos Grundejernes Investeringsforening.		kr. 510.975
Administration erhverv, anslået 2% af lejen		kr. 80.000
Administration boliger		kr. 226.781
Totale driftsudgifter		**kr. 2.097.394**

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter Andelsboligforeningen har.

5.5 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der, for følgende poster, anvendt følgende normtal:

- Administration - Kr. 3.075 pr. boligenhed - Kilde: Københavns kommune

Eftersom der ingen adgang er til normtal for vicevært, har vi anvendt den af foreningen oplyste budgetterede udgift/normtal/et indhentet tilbud

5.6 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

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 boliglejeforhøjelse 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.

Altaner

Vi har fået oplyst, at de opførte altaner er ejet af foreningen. Forbedringsforhøjelsen er beregnet således:

Forbedringer		Årlig lejeforhøjelse
Altaner		kr. 477.300
		kr. 477.300
Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer		**kr. 2.213.190**
Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer, kr./kvm		**kr. 435**

5.7 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. I værdiansættelsen har vi anvendt de hensatte beløb fra vedligeholdelseskontoen i Grundejernes Investeringsfond.

5.8 Ekstraordinære hensættelser

Der findes pt ingen vedligeholdelsesplan, men ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand, at der kræves ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

5.9 Investors kapitalafkast

Den 15. almindelige vurdering fra 1973 skal lægges til grund for beregningen af investors tilladte kapitalafkast i forbindelse med omkostningsbestemt leje.

Vi har fået oplyst, at denne udgør kr. 4.900.000 og 7% udgør således kr. 343.000.

Derudover udgør hensættelser til fornyelse ifølge det beregnede kr. 137.136.

6 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 01-10-2019 Til stede var David Probst fra A/B Sankt Jørgens Gaard samt Mike Biran fra EDC Erhverv Poul Erik Bech

Besigtigelsen er gennemført i overensstemmelse med god skik og sædvanlig praksis for besigtigelse i forbindelse med vurdering af en boligudlejningsejendom og har omfattet grunden, den udvendige og indvendige del af bygningerne, fællesarealer, kælder og loft, tekniske rum samt et repræsentativt udsnit af andelsboliger, boliglejemål og erhvervslejemål.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene den vurderingsansvarliges umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

6.1 Ejendommens beskrivelse

Ejendommen er en udlejningsejendom til beboelse og erhverv, omfattende i alt 7 bygninger, opført i1863 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 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, 21 butiks- og kontorlejemål samt 10 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.

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

Erhvervsbygningen i ejendommens gård indeholder i stueetage bl.a. 12 garager, heraf er 10 udlejede, medens ejendommen disponerer over de to sidste.

Ejendommen fremtræder i en pæn og velholdt vedligeholdelsesstand.

Der er etableret altaner mod gården i 2016 og nyt tag på baghuset i 2019.

6.2 Konklusion

På baggrund af det udleverede materiale samt den generelle besigtigelse vi har foretaget, skønnes ejendommen at være i en god og vel-vedligeholdt stand.

Ejendommen har generelt en god indretning med en god bladning af 1-, 2-, 3-, 4-, 5- og 6-værelses lejligheder og har derfor en attraktiv størrelse for enlige, par og familier.

Ejendommen indeholder endvidere 21 butiks- og kontorlejemål samt 10 garagelejemål.

Ejendommen har en stor erhvervsandel på ca. 44% af det samlede areal og ca. 54% af den samlede leje. Der er således en forholdsvis stor lejerisiko, som delvis opvejes af muligheden for at konvertere en del af erhvervslejemålene til bolig, såfremt de ikke kan genudlejes som erhverv.

Ejendommen er beliggende mellem Vesterbrogade og Gammel Kongevej. Der er parkeringsmuligheder foran ejendommen eller i de omkringliggende gader.

Der er let adgang til en række offentlige transportmidler fra Hovedbanegården, hvorfra der er forbindelse med en række buslinjer, S-tog, Metro, Regionaltog og Intercitytog. Der er rigtigt gode indkøbsmuligheder i nærområdet, ligesom der er flere rekreative områder i gåafstand.

Ejendommen skønnes at være let omsættelig og med gode muligheder for udlejning af boligerne og rimelig mulighed for genudlejning af erhvervslejemålene.

6.3 Afstande

Gammel Kongevej 9	
Trommesalen (Vesterbrogade)	86 m.
Vesterport St.	482 m.
København H (Metro)	598 m.
København H	598 m.
Amagermotorvejen	5,2 km.
Københavns Lufthavn	10,0 km.

6.4 Kort

Søborg
Hellerup
Ballerup
Herlev
Skovlunde
ØSTERBRO
NØRREBRO
VANLØSE
Frederiksberg
Glostrup
Rødovre
Albertslund
Vallensbæk
Brøndbyvester
SYDHAVNEN
Sundbyøster
Hvidovre
Friheden
Tårnby
Københavns Lufthavn
Saltholm
Brøndby Strand
Ishøj
Avedøre Holme
Kastrup
Google
Map data ©2019

Ørstedsparken
Vor Frue Kirke
INDRE BY
Falkoner Alle
Gyldenløvesgade
Allegade
København
Børsen
Tycho Brahe Planetarium
Christiansborg Slot
FREDERIKSBERG C
Tivoli
Det Kongelige Bibliotek
Gl. Kongevej
Vesterbrogade
KØBENHAVN V
Vesterbrogade
Vega
KØDBYEN
Amager Blvd.
Tivoli Hotel & Congress Center
Google
Map data ©2019 Google

7 Markedsforhold

De seneste år har erhvervsejendomsmarkedet været præget af en meget stor efterspørgsel efter alle typer af erhvervsejendomme.

Udbuddet af erhvervsejendomme har ikke kunnet tilfredsstille efterspørgslen, hvorfor priserne på erhvervsejendomme har nået nye højder, og afkastet er blevet mindre og mindre.

Efterspørgslen er kommet fra mange sider. Udover de danske investorer som f.eks. pensionskasser, store ejendomsselskaber og nationale ejendomsfonde, har det danske ejendomsmarked også været præget af en utrolig høj efterspørgsel fra udenlandske investorer fra stort set hele verden. For år tilbage kom de fleste udenlandske investorer fra Sverige og Norge, men nu ser vi også investorer fra bl.a. USA, Korea, Tyskland.

Efter et rekordår for omsætning af erhvervsejendomme i 2017 er omsætningen faldet lidt i 2018, men vi forventer dog stadigvæk en stor efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer i 2019 og de kommende år.

Det stadig meget lave renteniveau samt den meget store likviditet, som er overalt, er naturligvis også en medvirkende årsag til den meget store efterspørgsel af investeringsejendomme.

De udenlandske ejendomsmarkeder ligner til forveksling det danske – stor efterspørgsel og et noget mindre udbud af gode investeringsejendomme.

Efterspørgslen har i særdeleshed været rettet imod både nyopførte boligudlejningsejendomme, men også mod ældre boligudlejningsejendomme.

Velbeliggende detailejendomme, helst beliggende på strøggader, har været og er stadig meget efterspurgte investeringsobjekter.

Efterspørgslen efter kontorejendomme har været ret konstant god gennem de seneste mange år. Beliggenhed, stand og indretning betyder naturligvis noget i forhold til efterspørgslen, men selv ældre og utidssvarende kontorejendomme bliver også efterspurgt, idet mange investorer ombygger disse ejendomme til boligudlejningsejendomme.

På det generelle plan kan det konstateres, at efterspørgsel og udbud varierer fra by til by, samt at det i særdeleshed, er i de større byer i Danmark, som har haft stigende priser og lavere afkast på erhvervsejendomme, hvor man oplever dette.

Interessen fra danske investorer til at opføre boligudlejningsejendomme i de større danske provinsbyer har betydet meget for prisstrukturen i de disse områder.

Vi forventer, at det lave renteniveau fortsætter i nogle år endnu. Efterspørgslen efter gode investeringsejendomme vil stadigvæk være god i de kommende år, og udbuddet vil sandsynligvis stige noget efter den meget store byggeaktivitet, som har fundet sted de seneste mange år.

7.1 Kort om den nuværende markedssituation

Markedet for andelsboligforeninger i København.

Efterspørgsel

De seneste år har været hektiske på investeringsmarkedet for ejendomme i København med stadig stigende priser og deraf faldende afkastkrav, der betyder at en given investering i højere grad vurderes på den forventede prisudvikling på ejendommen som helhed. Det er i særdelehed boligudlejningsejendomme der, med et obligationslignende afkast, er efterspurgt i København. Investorfordelingen er broget, og består i høj grad af udenlandske købestærke institutionelle investorer, hvor også mindre internationale og nationale private investorer er på jagt i markedet efter et fornuftigt afkast kombineret med en relativ lav risiko. Det er ikke kun boligudlejningsejendomme, der oplever høj efterspørgsel. Dette gør sig også gældende for strøgejendomme, hvor de bedste beliggende enheder er i høj kurs blandt særligt de mest købestærke investorer grunder forventede lejereserver.

Udbud

Udbuddet i København er i øjeblikket meget begrænset indenfor segmentet boligudlejningsejendomme, hvilket er med til dels at presse priserne op, dels muliggøre at udbudsprisen kan fastholdes samt sikre et hurtigt salg.

Tendenser

Markedet for boligudlejningsejendomme i København forventes fremover at fremvise let stigende, med tendens til stagnerende, omsætning. Den pågående byudvikling i flere ”nye” områder i hovedstanden samt tilflytningen til byen skaber en fortsat positiv udvikling. Naturligvis er denne forventning med modifikationer, idet stigende international politisk uro, uro på kapitalmarkederne med bl.a. stigende renter til følge, samt evt. skærpede lånekrav, valutauro, m.v. kan få negativ indflydelse på erhvervsejendomsmarkedet.

7.2 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Ældre boligudlejningsejendomme i København er for 3. kvartal 2019 følgende:

	Klasse A		Klasse B		Klasse C	
København	**Afkastkrav i %**					
Primær	1,75	→	2,00	→	3,00	→
Sekundær	2,50	→	3,25	→	4,00	→
Tertiær	3,25	→	4,00	→	5,00	→

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme i København er for 3. kvartal 2019 følgende:

	Klasse A		Klasse B		Klasse A		Klasse B	
København	**Afkastkrav i %**				**Årlig markedsleje i kr./m2**			
Primær	3,75	→	4,25	→	1.750	→	1.500	→
Sekundær	4,25	→	4,50	→	1.550	→	1.350	→
Tertiær	5,00	→	5,25	→	1.300	↗	1.200	↗

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen anvendte afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme.

7.3 Solgte reference ejendomme

	Dato	Adresse	Postnr.	Pris	Areal	Pris pr. kvm
A	22-09-2017	Vesterfælledvej 3A	1750 København V	20.600.000	1.106	18.626
B	14-02-2019	Trøjborggade 8	1757 København V	51.000.000	2.015	25.310
C	05-02-2018	Kaalundsgade 8	1664 København V	53.400.000	1.950	27.385
D	29-12-2017	Vesterbrogade 55A	1620 København V	39.950.000	2.276	17.553
E	29-09-2017	Colbjørnsensgade 3	1652 København V	36.800.000	1.685	21.840
F	28-06-2017	Vesterbrogade 81	1620 København V	52.000.000	1.912	27.197

Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi undersøgt handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt ovenstående reference salg. Investorbeslutninger er først og fremmest er styret af afkastkrav men et investeringsobjekts kvm. pris giver ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det således mening at bringe flest mulig prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommes økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt lejeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv. Vi skønner, at ovenstående referencehandler kan anvendes som referencesalg.

8 Besvarelse

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

kr. 196.200.000

Der skrives kroner ethundredenitiseksmillionertohundredetusinde 00/100

Vi har på baggrund af vores markedserfaring anvendt et afkast på 4,25 % for ejendommen som færdigmoderniseret investering. Dette giver en kvadratmeterpris på ca. kr. 21.700.-, hvilket ligger indenfor intervallet for referenceejendommene i afsnit 7.3.

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse.

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

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.

8.1 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

- Central beliggenhed med let adgang til offentlige transportmidler
- God vedligeholdelsesstand
- Altaner mod gården
- God efterspørgsel på boliger
- God omsættelighed

Ejendommens svage sider:

- Stor erhvervsandel og dermed en større lejerisiko
- Begrænsede parkeringsmuligheder

8.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 59 boligenheder. Eftersom ejendommen har en yderst attraktiv beliggenhed/almindelig beliggenhed/andet, forventes ejendommens naturlige fraflytningsrate at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 15 årig periode.

Moderniseringerne er foretaget lineært over den 15-årige periode, hvilket hver en moderniseringsfrekvens på 6,67 %.

8.3 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom, grundet ejendommens belligenhed og stand samt at en almindelig fraflytningsrate kan forventes.

9 Generelt

9.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejebærende iht. lejelovgivningen
- Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejebærende iht. lejelovgivningen

9.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at 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 forurenet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurenet/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 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
- med mindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

9.3 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.

9.4 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.

9.5 RICS Danmark

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

9.6 Ansvar

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

9.7 Bilag

- Tingbogsudskrift
- Lejeliste erhverv
- Lejeliste garager

9.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

10 Datering og underskrift

København den 09-10-19

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Mike Biran
Vurderingsspecialist, MRICS Registered Valuer, HypZert(MLV), TEGoVA(REV)
Tlf.: 33301026
E-mail: mik@edc.dk

Knud Egehoved
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE
Tlf.: 33301031
E-mail: keg@edc.dk

11 Omkostningsbestemt lejebudget

Kapitalafkast	Kr.	Kr.
7% af 15. alm vurdering, kr.	4.900.000	kr. 343.000
+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	kr. 15,18	kr. 137.136
		kr. 480.136

Udgifter	Kilde	Kr.
Skatter og afgifter 2019	Budget 2020	kr. 675.731
El/gas	Budget 2020	kr. 45.501
Forsikringer	Budget 2020	kr. 133.735
Serviceabonnementer	Budget 2020	kr. 85.259
Vicevært og renholdelse	Budget 2020	kr. 339.412
		kr. 1.279.638

Forbedringsforhøjelser	Årstal	Kr.
Tagudskiftning bygning i gården	2019	kr. 14.053
		kr. 14.053
Driftsomkostninger		**kr. 1.773.827**
Boligprocent	56,27%	**kr. 998.134**

Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.075 + moms per enhed	59	**kr. 226.781**

Vedligeholdelse	Kr./kvm	Kr.
§18 & §18b hensættelser til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer jf. kontooplysninger indhemtet hos Grundejernes Investeringsforening.		kr. 510.975
		kr. 510.975

Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje		**kr. 1.735.890**
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	**Kr./kvm.**	**kr. 341**

Forbedringer		Årlig lejeforhøjelse
Altaner		kr. 477.300
		kr. 477.300
Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer		**kr. 2.213.190**
Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer, kr./kvm		**kr. 435**

Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt årsrapport 2017/2018

S.E.& O.

12 Følsomhedsanalyse

Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse som følger:

Følsomhedsanalyse, beregnet værdi, afrundet:		Lejeændring		
		+5%	0	-5%
Afkast ændring	+ 0,25%	kr. 189.200.000	kr. 181.900.000	kr. 174.600.000
	0	kr. 204.100.000	kr. 196.200.000	kr. 188.400.000
	- 0,25%	kr. 221.000.000	kr. 212.500.000	kr. 204.000.000

Ovenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller DLV stiger eller falder som ovenfor vist.

13 Fotos

14 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 - indføjes 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. skattetilsvar i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, 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 19.485.000
Vurderingsdato:	01-10-2018
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 27. sep 2019

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
20	06.09.2010	1000966318	realkreditpantebrev	40.578.000 DKK		NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB						0	false
22	30.05.2015	1006416276	realkreditpantebrev	25.349.000 DKK		NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB						0	false
23	08.06.1994	218419-01	ejerpantebrev	25.000.000 DKK	var	A/B Sankt Jørgens Gaard				(T)	Ja	4	false

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 27. sep 2019

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	27.08.1991-62145-01		Lokalplan nr. 64, tillæg			0
15	29.10.1992-80045-01		Lejekontrakt med Ida Sheikh og Christina Sheikh			0
16	23.01.1995-940251-01	1_F-I_13	Dok om fjernvarme/anlæg mv			0
17	24.07.1996-83944-01		Lejekontrakt med TL Mobil a/s. Uops. til 1/3 2006.Fremlejeret, Afståelses-og genind- trædelsesret.			0
18	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 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
19	08.10.2008-107119-01	1_I-I_459	Medd om overtagelse af vej som off. kommune- vej			0
21	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 27. sep 2019

Ejendom

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

Værdiansættelse Cash Flow

Adresse		Vesterbrogade 18 m.fl., 1610 Kbh V																	
Vurderingsdato		31-08-2019																	
Ejendomsnummer		0		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**Terminal periode**
Indtægter		Inflation, est																	
Beregnet omkostningsbestemt budgetleje		2,00%		2.213.190	2.257.453	2.302.602	2.348.655	2.395.628	2.443.540	2.492.411	2.542.259	2.593.104	2.644.966	2.697.866	2.751.823	2.806.860	2.862.997	2.920.257	2.978.662
Erhvervsleje		2,00%		4.008.160	4.088.323	4.170.090	4.253.491	4.338.561	4.425.333	4.513.839	4.604.116	4.696.198	4.790.122	4.885.925	4.983.643	5.083.316	5.184.982	5.288.682	5.394.456
Tomgang i forbindelse med istandsættelse - 2 mdr per genudlejning				-24.591	-25.083	-25.584	-26.096	-26.618	-27.150	-27.693	-28.247	-28.812	-29.389	-29.976	-30.576	-31.187	-31.811	-32.447	0
Strukturel tomgang - Erhverv		0,00%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejetillæg ved §5.2 modernisering af bolig		2,00%		394.747	805.285	1.232.085	1.675.636	2.136.436	2.614.998	3.111.847	3.627.525	4.162.585	4.717.596	5.293.143	5.889.825	6.508.256	7.149.069	7.812.911	7.969.170
Depositum (beregnet), forrentes ved risikofri rente	3.110.675	1,00%		31.107	31.418	31.732	32.049	32.370	32.694	33.020	33.351	33.684	34.021	34.361	34.705	35.052	35.402	35.756	36.114
Garager		2,00%		126.653	129.186	131.770	134.405	137.093	139.835	142.632	145.484	148.394	151.362	154.389	157.477	160.627	163.839	167.116	170.458
Omkostninger																			
Løbende omkostninger		2,00%		-2.097.394	-2.139.342	-2.182.129	-2.225.772	-2.270.287	-2.315.693	-2.362.007	-2.409.247	-2.457.432	-2.506.580	-2.556.712	-2.607.846	-2.660.003	-2.713.203	-2.767.467	-2.822.817
Moderniseringsomkostninger				-1.528.589	-1.559.161	-1.590.344	-1.622.151	-1.654.594	-1.687.686	-1.721.440	-1.755.869	-1.790.986	-1.826.806	-1.863.342	-1.900.609	-1.938.621	-1.977.393	-2.016.941	
Ekstraordinær energiforbedringer				0															
Ekstraordinær genoprettelse 2019-2028				-8.850.000															
Cash-flow				-5.726.718	3.588.079	4.070.222	4.570.218	5.088.589	5.625.870	6.182.610	6.759.373	7.356.736	7.975.294	8.615.654	9.278.442	9.964.299	10.673.882	11.407.867	343.151.069
Cashflow, terminal værdi				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	343.151.069	
Totalt cashflow			-196.244.800	-5.726.718	3.588.079	4.070.222	4.570.218	5.088.589	5.625.870	6.182.610	6.759.373	7.356.736	7.975.294	8.615.654	9.278.442	9.964.299	10.673.882	354.558.936	

Nutidsværdiberegning

	Exit afkas	4,00%	
Nutids cashflow værdi	Dis. rate:	6,00%	53.059.848
Nutids terminal værdi	Dis. rate:	6,00%	143.184.952
Nutidsværdi før tillæg			**196.244.800**
Værdi af ledig lejlighed			0
Nutidsværdi			**196.244.800**
		Afrundet:	**196.200.000**

Internt afkast - IA (IRR)	6,00%
Værdi Kr./kvm	21.716

S.E.& O.

Lejeliste Ejendom 635 A/B Sankt Jørgens Gaard Pr. 18-09-2019

Lejl.	Beb	Navn	Adresse	Areal	Årlig erhvervsleje	A/C Varme	Indflytning	Fraflytning
1010	4	Vila v/ Molter ApS	Vesterbrogade 18 st	283,00	584.415,31	20.220,00	15-01-2006	
1020	2	v/Su Hwa Liu	Vesterbrogade 18 st	50,00	62.430,25	1.341,08	01-09-2000	
1030	2	Annabell	Vesterbrogade 18, st.	192,00	158.982,87	16.119,83	01-06-1978	
1040	4	SOH Wind Tunnels ApS c/o	Vesterbrogade 18, 1.	474,00	442.677,68	27.341,33	01-06-2015	
1050	6	Den Sociale Udviklingsfond	Vesterbrogade 18 2 tv	225,00	305.194,47	15.946,86	01-05-2013	
1060	4	Den Sociale Udviklingsfond	Vesterbrogade 18, 2. th.	141,00	201.632,48	7.650,00	01-01-2018	
1090	6	Anne Karina From Busch	Vesterbrogade 18, 4. th.	141,00	181.252,53	14.580,00	15-08-2011	
1100	10	Den Sociale Udviklindsfond	Sankt Jørgens Alle 3 st	64,00	67.634,79	9.291,44	01-12-2014	
1110	12	Liso ApS v/ Majbritt	Sankt Jørgens Alle 5, st. tv.	64,00	108.480,00	4.800,00	01-04-2019	
1120	16	Susanne Schjerning Studio	Sankt Jørgens Alle 5, st. th.	59,80	91.786,85	6.600,00	01-11-2017	
1130	12	Artikel ApS	Sankt Jørgens Alle 7, st. th	82,00	118.094,76	9.600,00	01-10-2017	
1140	6	Ecommunication A/S	Gl. Kongevej 9, st. tv.	97,00	149.086,35	8.700,00	15-10-2012	
1150	4	Restaturant Beyzade ApS	Gl. Kongevej 9, st. & kld th.	277,00	385.982,14	36.000,00	01-04-2015	
1160	4	SOH Wind Tunnels ApS c/o	Sankt Jørgens Alle 5 C, st.	173,00	155.734,09	6.000,00	01-10-2009	
1170	8	SOH Wind Tunnels ApS c/o	Sankt Jørgens Alle 7, st. Baghuset	18,00	0,00	0,00	01-09-2017	
1180	2	SOH Wind Tunnels ApS c/o	Sankt Jørgens Alle 5 C, 1. tv.	175,00	145.241,06	6.000,00	01-04-1991	
1190	12	Constant ApS v/Tem Hansen	Sankt Jørgens Alle 5 D, 1. sal	151,00	163.230,38	18.000,00	01-09-2017	
1200	10	Abstracta AB	Sankt Jørgens Alle 5 C, 2. th.	295,00	389.052,00	35.400,00	01-04-2019	
1210	4	SOH Wind Tunnels ApS c/o	Sankt Jørgens Alle 5 C, 2. tv.	172,00	186.494,01	23.380,37	01-04-2006	
1220	2	SOH Wind Tunnels ApS c/o	Sankt Jørgens Alle 5 C, 1.	146,00	112.183,51	16.818,11	01-10-2002	
3000	4	Anne Christine Dvinge	Sankt Jørgens Allè 7, kld. th.	0,00	0,00	0,00	01-07-2018	
10110	2	Padre Patricia Smith Seri	Lm 1100-8 AFDRAGSORDNING	0,00	0,00	0,00	01-02-2016	
				3.279,80	4.009.585,53	283.789,02		

Oversigt årsleje

Lejernr	Navn	Adresse	Loftsleje	Skurleje	Kælderleje
1-635-2001-4	Allan Bøgh	Garage nr. 22	0,00	15.201,23	0,00
1-635-2003-2	Annabell, garage 13	Garage nr. 13	0,00	12.000,00	0,00
1-635-2004-2	SOH Wind Tunnels v/ SVend Ole	Garage nr. 11	0,00	0,00	0,00
1-635-2013-6	Den Sociale Udviklingsfond	Garage nr. 12	0,00	12.525,80	0,00
1-635-2014-4	Peter Nyborg Munch-Madsen	Garage nr. 14	0,00	12.000,00	0,00
1-635-2016-1	Tomgang	Garage nr. 21 - cykelgarage	0,00	0,00	0,00
1-635-2017-5	Storskrald - Tomgang	Garage nr. 17 - Storskrald	0,00	9.600,00	0,00
1-635-2020-6	Abstracta AB	Garage nr. 15	0,00	14.758,56	0,00
1-635-2021-8	Su Hwa Liu	Garage 16	0,00	12.105,60	0,00
1-635-2023-2	Henriette Barnholt	Garage nr 23	0,00	12.000,00	0,00
1-635-2024-4	Marianne Duffield	Garage nr. 24	0,00	12.730,80	0,00
1-635-2025-6	Lasse Astorp	Garage nr. 25	0,00	12.730,80	0,00
			0,00	**125.652,79**	**0,00**