

VURDERINGSRAPPORT - ERHVERVSEJERLEJLIGHEDER

RYSENSTEENSGADE 3 – 1564 KØBENHAVN V

Det vurderes at erhvervsejerlejlighederne repræsenterer en værdi på **kr. 41.900.000**

Vurderingsformål

Nærværende vurderingsrapport har til formål at værdiansætte ejendommen beliggende på Rysensteensgade 3, under den af ejer givet forudsætning, at der foretages opdeling af ejendommens etager til erhvervsejerlejligheder. Således har nærværende vurderingsrapport til formål at indgå som led i ejers overvejelser og muligheder for at frasælge dele af ejendommen.

Således fastsættes værdien af nedenstående ejendom i fri handel, under hensyn til de givne forudsætninger, herunder begrænsninger og muligheder, som erhvervsejerlejlighederne repræsenterer.

Vurderingstema

Vurderingstema for nærværende vurdering er markedsværdi. Markedsværdien er defineret som følger: "Den skønnede værdi, som en ejendom vil blive handlet til på vurderingsdatoen mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion efter passende markedsføring, hvori parterne begge har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang."

Ejendommen

Rysensteensgade 3
1564 København V

Ejerforhold

Frivilligt Dreng- og Pige-Forbund, FDF
Rysensteensgade 3
1564 København V

Rekvirent

DEAD Asset Management A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Att. Nicolai Hjort Hansen & Sebastian Malling Petersen

Matr. Nr.

260, Vestervold Kvarter, København

Anvendelse

Ejendomstype	Erhvervsejendom
Opførelsesår	1895
Anvendelse	Enhed til kontor jf. BBR (anv. kode 321) Klubhus i forbindelse med fritid- og idræt jf. BBR (anv. kode 531)

Kommune, region og zonestatus

Kommune	København Kommune
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Kommuneplan	Kommuneplan 2019 "Verdensby med ansvar".

Arealfordeling jf. BBR-meddelelsen

Nærværende vurderingsrapport har alene til formål at vurdere værdien af følgende arealer:

Rysensteensgade 3, 1.	433 m ² *	Erhvervsstatus
Rysensteensgade 3, 2.	433 m ² *	Erhvervsstatus
Rysensteensgade 3, 3.	433 m ² *	Erhvervsstatus

*Arealerne er oplyst af rekvirenten, og er inkluderet i de givet forudsætninger.

Forurening

Oplysninger om forurening er konstateret på baggrund af jordforureningsattest fra Region Hovedstaden. Det oplyses, at selv om matriklen har status af "Matriklen er ikke kortlagt", "Udgået efter kortlægning" eller "Udgået før kortlægning", så kan regionen i nogle tilfælde ligge inde med jordforureningsoplysninger, som kan medføre en kortlægning af nærværende matrikel på et senere tidspunkt.

Matriklens status: Matriklen er ikke kortlagt.

Områdeklassificering: Ejendommen er beliggende i et område, som er klassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er et udtryk for, at forureningen ligger over et mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Vand forsyning og -installationer

I henhold til BBR-meddelelsen bliver ejendommens forsynet med vand via. alment vandforsyningsanlæg og har afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg.

Varmeforsyning

I henhold til BBR-meddelelsen bliver ejendommen opvarmet med fjernvarme. Der er i ejendommen ingen supplerende varme.

Besigtigelse

Besigtigelsen er foretaget den 22.06.2022.

Tilstede ved besigtigelsen var Sebastian Malling Petersen og Nicolai Hjorth Hansen, DEAS Asset Management A/S samt Phillip Adler, danbolig Erhverv København.

Energimærke

Ejendommen har et gyldigt energimærke udarbejdet den 18. december 2019 med karakteren: D

Vurderingsmægler

danbolig Erhverv København

Phillip Adler

Dag Hammarskjölds Allé 13, 2., 2100 København Ø

Mail: phillip.adler@danbolig.dk

Offentlig ejendomsvurdering

Pr. 28.06.2022 er ejendommens offentlige ejendomsvurdering som følger:

Offentlig ejendomsværdi 2021	kr. 28.500.000
Grundværdi 2021	kr. 6.870.200

Beskrivelse

Ejendommen er beliggende på Rysensteensgade 3, i hjertet af København V, som er en attraktive adresse i København, tæt ved Islands Brygge og Rådhuspladsen. Rysensteensgade er en kort gade som strækker sig forbi H.C. Andersens Boulevard, som er kendt for at være yderst befærdet og være bindeledet mellem flere bydele. Ejendommen ligger tæt ved flere hoteller såsom Cabinn City, Scandic, Danhostel og Nobis Hotel, herudover er der flere kendte attraktioner såsom Tivoli og Glyptoteket.

Ejendommen er opført i år 1895, tegnet af arkitekt Georg Ebbe Wineken Møller, opført af Laura Engelhardt og består af en rød murstensejendom. Bygningen består udelukkende til erhvervsarealer på i alt 1.960 m². Ejendommen er beliggende i kort gå-/ cykelafstand til Strøget, Rådhuspladsen, Gammel Strand, Christiansborg. Foruden attraktive områder og ejendommen i nærheden, er ejendommen ligeledes beliggende tæt ved offentlige muligheder og dagligvareindkøb, der alt sammen ligger lige om hjørnet.

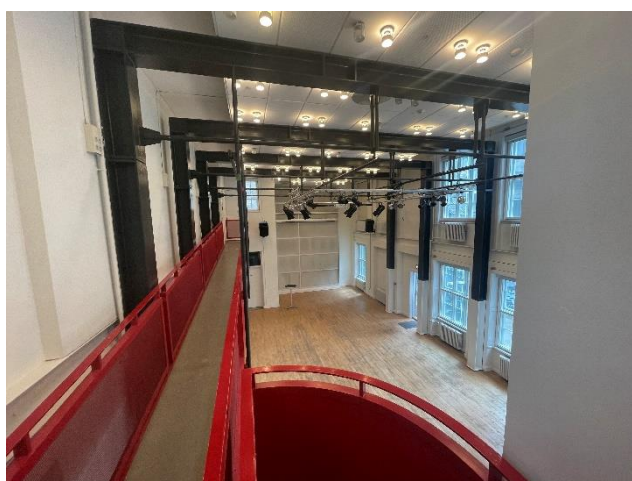
Ejendommens erhvervsarealer, som nærværende vurderingsrapport har til formål at værdiansætte, er fordelt på i alt 3 etager. Der er medtaget kvadratmeter til et indskudt dæk mellem stuen og 1. sal. Ejendommen anvendes som kontor.

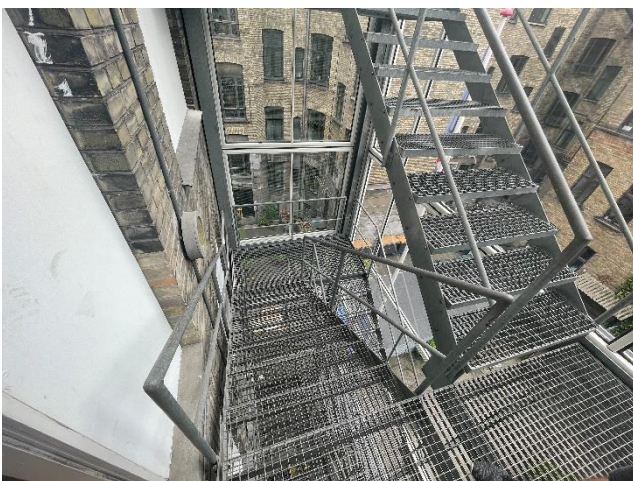
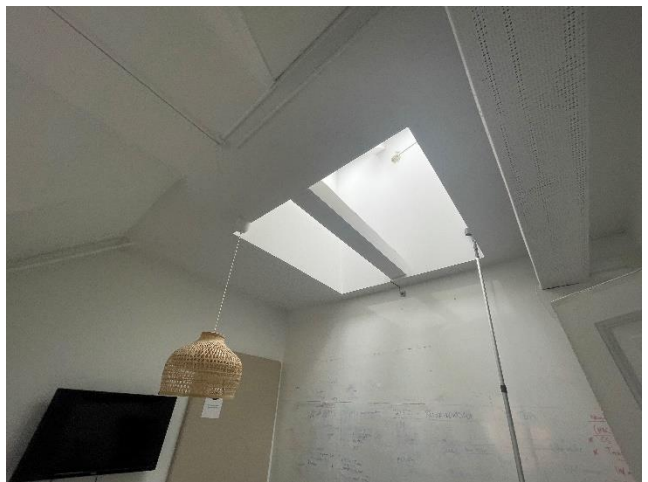
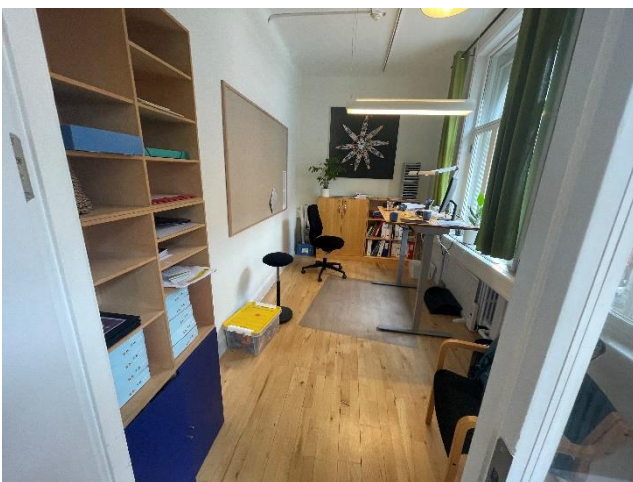
1. sal. er på nuværende tidspunkt indrettet som kontor, hvor der herudover er et tilknyttet et mødelokale, hertil er der direkte adgang til festsalen. Ejendommens 2 og 3. sal er delvist indrettet som kontor og til overnatningsfaciliteter med sovesale og fællesbad. Fra samtlige etager kan der tilgås en brandtrappe, med direkte adgang til baggården, som er indhegnet og ejendommen har særskilt brugsret til. Samtlige etager kan tilgås via hovedtrappen for bygningen. Størstedelen af ejendommen er belagt med forskellig former for slidsikkert gulv, men har sporadisk trægulv i kontorarealerne.

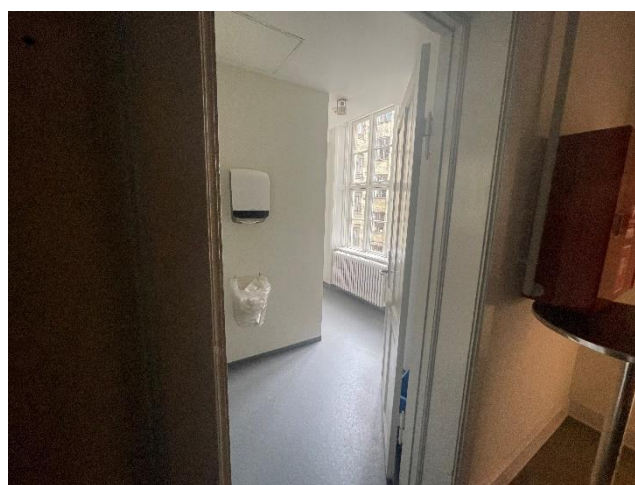
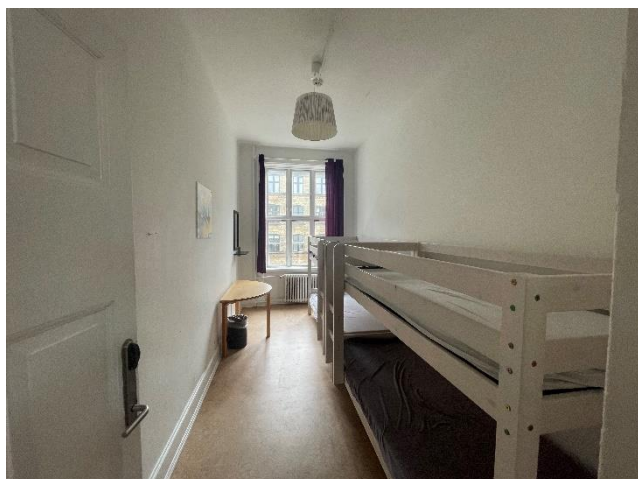
Ejendommens indgangsparti er en stor port, som er robust og velvedligeholdt, herfra er der direkte adgang til hovedbygningen, baggården og kælderen. Facaden giver ejendommen mulighed for god eksponering, hvor der også over indgangspartiet er reklameret med FDF bannere.

I gården er der direkte adgang til festsalen.

Fotodokumentation







Anslået årlige forbrugs- og driftsudgifter*

DRIFTSUDGIFTER	(ex. moms)	Udgift	Lejer andel	Lejersudgift
Ejendomsskatter		kr. 233.586	0%	kr. -
Renovation		kr. 70.888	0%	kr. -
Administration		kr. 180.774	0%	kr. -
Rengøring		kr. 50.000	0%	kr. -
Forsikring	0 kr pr. kvm	kr. 29.400	0%	kr. -
Udvendig vedligeholdelse	0 kr. pr. kvm	kr. 147.000	0%	kr. -
Vand, varme og el		kr. 46.405	100%	kr. 46.405
Bruttoudgift		kr. 758.053		
Lejers andel		kr. 46.405		
Nettoudgift		kr. 711.648		
Svarende til netto pr. m ²		kr. 548		kr. 584

*Ovenstående driftsudgifter tager afsæt i realiserede tal.

Forudsætninger for værdiansættelse.

Det forudsættes:

- at ejendommen opdeles i erhvervsejerlejligheder (sal 1. – 3. frasælges).
- at der etableres et dæk mellem stuen og 1. sal, så samtlige etager fra 1 – 3. sal udgør 433 m².
- at det nyetablerede dæk prisfastsættes som ejendommens allerede eksisterende m², uagtet at dette vil være nyopført.
- at nuværende forhold i ejendommen med sovesale, fællesbad m.m. jf. BBR-meddelelsen værdiansættes som kontor.
- at erhvervsejerlejlighederne kan anvendes til uændret/sammenligneligt formål eller formål liggende inden for anvendelseskoderne.
- at værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en investorcase, hvor udgangspunktet er et skøn af den mulige markedsleje og et forventet afkast til investor.
- at driftsudgifterne for erhvervsejerlejlighederne samlet udgør kr. 711.648 pr. år.
- at der ikke er pålagt erhvervsejerlejlighederne særlige byrder eller økonomiske forpligtigelser.
- at erhvervsejerlejlighederne er gennemrenoveret/fuldt optimeret, hvor der opnås en "Best-in-class" klassificering, og at der ikke vil være pålagt ejer yderligere ekstraordinære omkostninger i denne henseende.
- at ejendommen opfylder de aktuelle brandmyndighedskrav.

Lejefastsættelse

På baggrund af ejendommens beliggenhed, optimeret/gennemrenoveret stand, synlighed og mulige anvendelse er lejeværdien fastsat som følger pr. m² ekskl. drift.

Lejemål nr.	Lejer	Beliggenhed	Anvendelse	Areal	Aktuel leje		
					kr/kvm	måned	år
1	Kontor	Rysensteensgade 3	Erhverv	433,00	2.000	72.167	866.000
2	Kontor	Rysensteensgade 3	Erhverv	433,00	2.000	72.167	866.000
3	Kontor	Rysensteensgade 3	Erhverv	433,00	2.000	72.167	866.000
					-	-	-
					1.299,00	2.000	216.500
							2.598.000

Det afkast som en investor ville forvente at skulle opnå i nærværende case til udlejning skønnes at være mellem 4 til 5%.

Værdiansættelse

Det skønnes at investeringsejendommen repræsenterer en værdi på **kr. 41.900.000** ved et afkast svarende til ca. 4,50 %.

Øvrige bemærkninger

Der gøres opmærksom på, at alle udgifter vedr. ejendommen er oplyst af rekvirenten, og vurderingsmanden har ikke set dokumentation for alle de oplyste tal.

Referencer

Salgsobjekter

ADRESSE	POSTNR.	BY	PRIS	KVM.	KR/ KVM	STATUS
H. C. ANDERSENS BOULEVARD 51	1553	København V	5.100.000	579	8.808	Faktisk
VALDEMARGADE 14	1665	København V	8.000.000	373	21.447	Faktisk
H. C. ANDERSENS BOULEVARD 51	1553	København V	9.000.000	348	25.862	Udbud

Udlejningsobjekter

ADRESSE	POSTNR.	BY	LEJE PR. KVM	KVM.	STATUS
H. C. ANDERSENS BOULEVARD 38	1553	København V	1.987 pr. m ²	313	Udbud
VESTER VOLDGADE 106	1552	København V	2.000 pr. m ²	117	Udbud
H.C. ANDERSENS BOULEVARD 33	1553	København V	2.174 pr. m ²	306	Udbud
H.C. ANDERSENS BOULEVARD 33	321	København V	2.172 pr. m ²	321	Udbud
H.C. ANDERSENS BOULEVARD 49	1553	København V	1.766 pr. m ²	325	Faktisk
H.C. ANDERSENS BOULEVARD 33	1553	København V	1.881 pr. m ²	318	Faktisk

Referenceejendomme er et udtryk for salgspriser på investeringsejendomme i nærområdet med tilsvarende arealer og anvendelse mellem bolig og erhverv. Referencerne har til formål at give et indtryk af, at værdiansættelsen i nærværende rapport er repræsentativt for markedet. Kvadratmeterpriser kan afvige i referencerne, idet det afgørende for salg af investeringsejendommen primært er baseret på det afkast, som investor kan opnå ved køb af ejendommen. Herudover kan der være uudnyttede potentialer repræsenteret i handlerne, som ikke kan aflæses på salgspriserne. Derfor kan en direkte sammenligning ikke alene baseres på salgspriser og kvadratmeterpriser.

danbolig Erhverv København har kendskab til adskillige handler, hvor handlernes vilkår og potentialer ikke kan offentliggøres, men danner grundlag til fastsættelsen af det korrekte afkast i nærværende rapport.

Herudover har danbolig Erhverv København via datagrundlag fra danbolig kædens boligmæglere adgang til data om udlejning i foreninger og større ejendomme. Ligeledes har danbolig Erhverv København via valuarforretning af mere end 400 andelsforeninger i København og omegn indgående kendskab til lejeniveauer.

Modtaget dokumenter

Binder planer - plantegninger
 Bilag 1 – Mulighedsstudie og analyse

Indhentet dokumenter

BBR-meddelelse
 Tingbogsattest
 Matrikelkort
 Jordforureningsattest
 Energimærkning

Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt pr. mail til rekvirenten.

danbolig Erhverv København

danbolig Erhverv København er en del af den landsdækkende kæde med mere end 140 bolig butikker og 7 erhvervscentre. danbolig Erhverv København har eksisteret i mere end 10 år, og har årligt foretaget vurderinger af mellem 200 – 400 andelsforeninger, således er kendskabet til opgaverne og ikke mindst markedet omfattende, som sikrer vores valuarvurdering er af meget høj kvalitet med udgangspunkt i et stort

datagrundlag. danbolig Erhverv København er primært aktive i hele Hovedstaden og Nordsjælland, men har hele landet som forretningsområde. Der bliver kontinuerligt løst opgaver inden for følgende forretningsområder:

- Salg af investeringsejendomme
- Salg af udlejningsejendomme
- Salg af byggeretter / jordstykker
- Salgs af brugerejendomme
- Salg af erhvervsejerlejligheder / erhvervsandele
- Udlejning af butik / detail
- Udlejning af kontorer
- Udlejning af lager/logistik/produktion
- Udlejning af kontorhoteller / shop in shop
- Valuarvurderinger (Diplomvaluarer)
- Markedslejevurderinger
- Syn & skøn
- Due diligence rådgivning

Habilitet

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området. Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra danbolig Erhverv København benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

København den 28. juni 2022

Med venlig hilsen



Phillip Adler
Erhvervsmægler
Associeret Partner