

Vurderingsrapport: Ejendommen Kærmindevej 5, 2600 Glostrup



**Indhold:**

1. Vurderingens formål:	2
2. Ejendommen:	2
3. Lejere og lejeindtægter:	3
4. Lejekontrakter:	3
5. Vurdering:	3
6. Mæglererklæring:	4

1. Vurderingens formål:

Estate Concept (EC) er af Glostrup Kommune blevet bedt om at vurdere den aktuelle handelspris for ejendommen beliggende Kærmindevej 5, 2600 Glostrup, som beset ved gennemgangen af ejendommen d. 13.01.2025.

Ejendommens værdi skal fastsættes i forbindelse med Kommunens udbud af matriklerne 8fe, 8fg, 84 samt vejarealerne 7000bh, 7000bl samt del af 7000c i forbindelse med lokalplan GL34, hvor ejendommen er.

Ejendommen er vurderet på baggrund af besigtigelse, oplysninger fra rekvirenten, gennemgang af markedet online samt general kendskab til tidligere salg og markedsniveauet i området.

2. Ejendommen:

Ejendommen er beliggende på matr. 8fe Glostrup By, Glostrup på hjørnet af Kærmindevej og Ørnebjergvej. Ejendommen er jf. BBR opført i 1905 og udgør:

Grundareal:	729 m ²
Bygningsareal:	394 m ²
Udnyttet tagetage:	190 m ²
Kælder:	147 m ²

Ejendommen er opdelt i 6 ejerlejligheder og har et beboelsesareal 584 m².

Ejendommen er typisk for stationsbybebyggelse fra begyndelsen af 1900-tallet og er opført i røde tegl med rigt ornamenteret facade. Den rummer en tidligere viktualiehandel med vinduer med original tekst i glasfelterne.

Bygningen har skifertag, kviste og et hjørnetårn med arkitektonisk karakter. Lokalplanen fastlægger ejendommen som bevaringsværdig.

Der var ved besigtigelse adgang til lejlighederne st. tv. og 2. tv. samt fællesarealer. Lejlighederne fremstår aldersrelateret i normal stand, noget under middel. Til lejlighederne hører adgang til fælles vaskekælder med et

usædvanligt strømtilføringssystem samt et mindre fælles gård-/haveareal bag bygningen.

3. Lejere og lejeindtægter:

Samtlige 6 ejerlejligheder udlejes til beboelse for lejereren og dennes husstand og består af følgende enheder med følgende lejeindtægter oplyst af rekvirenten – ejendommen er på tidspunktet for besigtigelsen fuldt udlejet:

Enhed:	Areal:	Leje pr. mnd.:	Leje pr. år:
st. tv.:	86 m ²	5.554,00 kr.	66.648,00 kr.
st. th.:	111 m ²	7.168,75 kr.	86.025,00 kr.
1. tv.:	86 m ²	5.554,00 kr.	66.648,00 kr.
1. th.:	112 m ²	4.347,00 kr.	52.164,00 kr.
2. tv.:	83 m ²	3.290,00 kr.	39.480,00 kr.
2. th.:	107 m ²	4.273,00 kr.	51.276,00 kr.
I alt:	585 m ²	30.186,75 kr.	362.241,00 kr.

Det fremgår dog af ejendommens ejerlejlighedskort, at enhederne st. tv. og st. th. ligeledes har et areal i kælderen tilknyttet til lejlighederne, der ved besigtigelse kan bekræftes i brug i direkte forbindelse med boligen, på henholdsvis 20 m² og 35 m². Det ser ud til, at der er en mindre divergens imellem BBR-arealet og det faktiske areal. Dette er dog ikke noget, der har betydning for vurderingen.

4. Lejekontrakter:

Lejekontrakterne fremgår som standardkontrakter. Disse er gennemgået og vurderes sædvanlige. Der har tilsyneladende været en huslejesag på det ene lejemål; denne er dog afsluttet.

5. Vurdering:

På baggrund af markedsundersøgelsen og den fysiske gennemgang samt ovenstående lejeindtægter og -vilkår vurderes det, at ejendommen forventes at kunne sælges til en kontantpris på:

10.500.000,00 kr.

Skriver ti millioner femhundredetusinde kroner

Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet med nuværende lejer og potentiale med en årlig lejeindtægt på kr. 362.241,00, skatter og afgifter på kr. 40.274,00 og en årlig estimeret drifts- og vedligeholdelsesomkostning på kr. 117.000,00.

6. Mæglererklæring:

Som medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) er EC i henhold til pkt. 8.1 i DE's standardbestemmelser omfattet af en kollektiv ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb EC's ansvar er begrænset til.

Der vil være følgende forhold gældende for denne vurdering:

- EC er omfattet af sædvanligt professionsansvar over for rekvirenten i henhold til denne vurdering.
- Tredjemand kan ikke holde EC ansvarlig for indholdet af nærværende vurdering.
- EC kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler på grund af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af nærværende vurdering.

Undertegnede erklærer:

- at vi handler som eksterne vurderingsmænd
- at vi ikke har andre interesser i sagen end denne vurdering
- at vi efter vores bedste skøn og overbevisning har afgivet en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med nærværende vurdering.



Morten Lind

Ejendomsmægler & Valuar

Investerings, udvikling, salg & vurdering

Falkoner Allé 19, 1. th.

2000 Frederiksberg.