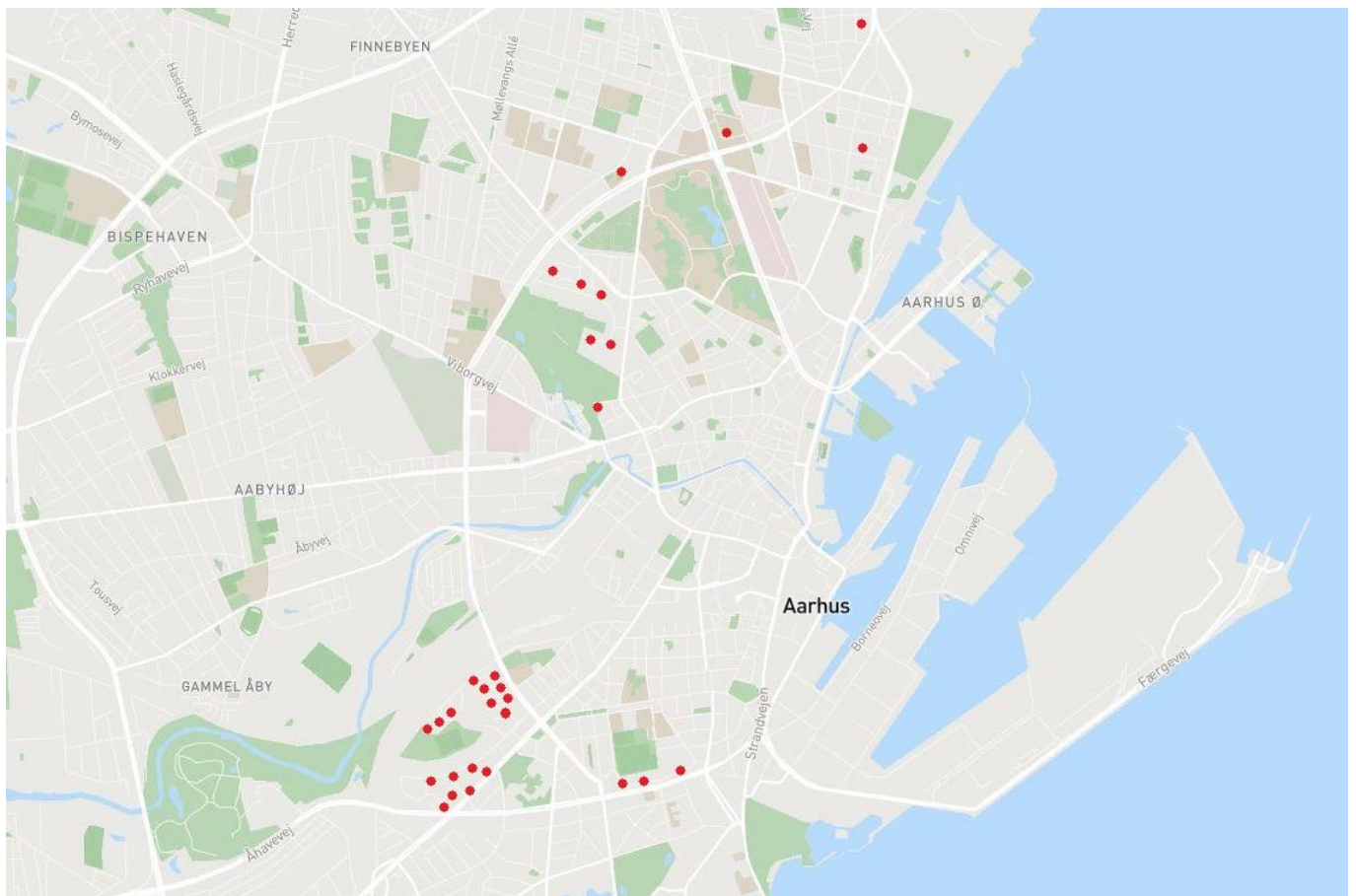


VURDERINGSRAPPORT

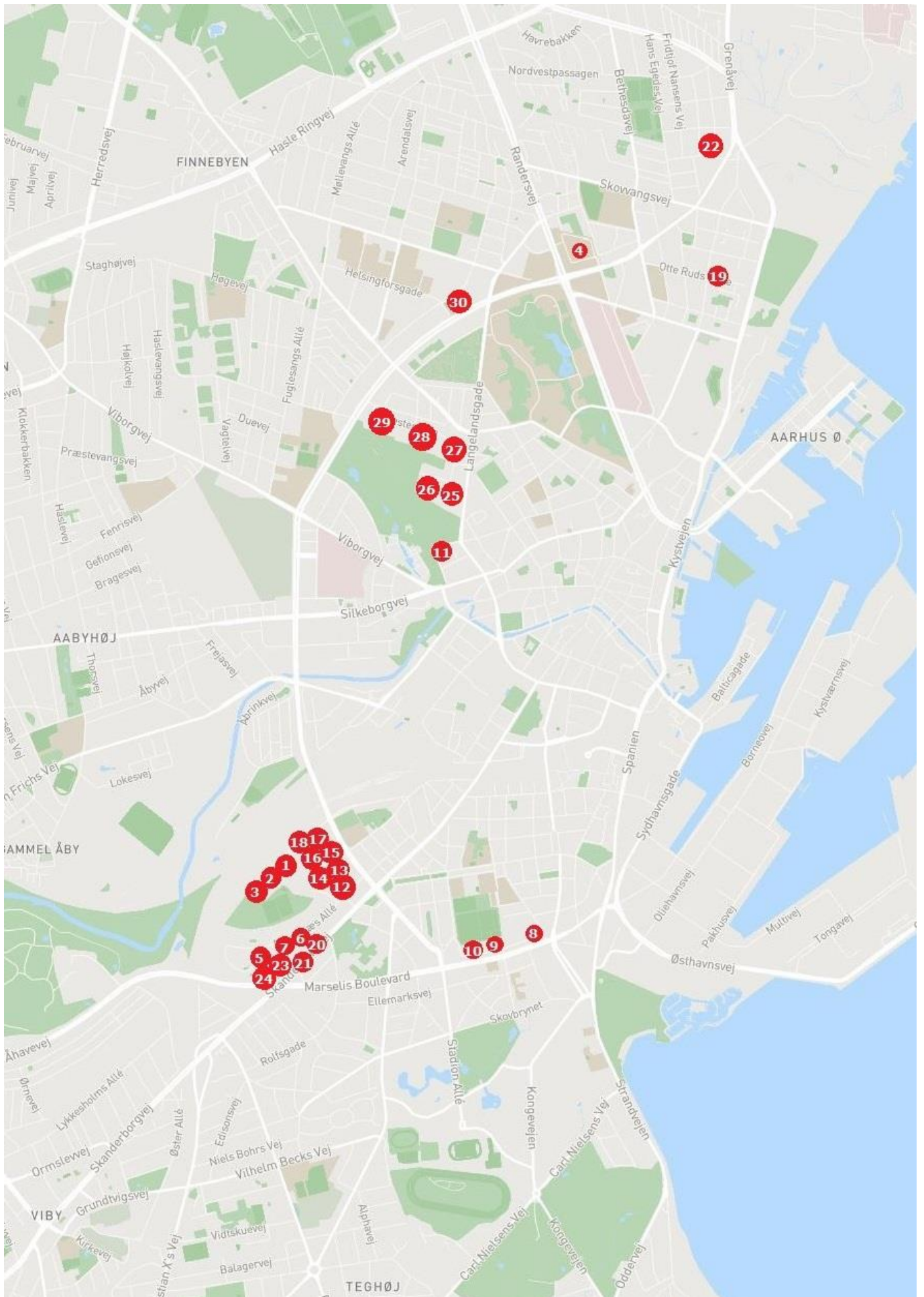
Grundarealer i Aarhus Kommune

Samlet vurdering

Sagsnummer 624-8018



Vurdering af grundarealer i ubebygget stand



Grundarealerne

Nr.	Adresse	Matr.nr.	Ejerlav	Vurderingssum
1	Augustenborggade 21	727m	Marselisborg, Århus Jorder	52.197.995
2	Augustenborggade 23D-F	727as	Marselisborg, Århus Jorder	50.542.899
3	Augustenborggade 25G-J, 27	727bn	Marselisborg, Århus Jorder	62.180.621
4	Funch Thomsens Gade 10-12	99ck	Århus Markjorder	7.522.506
5	Kirkedammen 7-9	727bc	Marselisborg, Århus Jorder	6.010.955
6	Langenæs Allé 33-43	727bu	Marselisborg, Århus Jorder	23.436.946
7	Langenæs Allé 45-47, Sønderborggade 11-13	727az	Marselisborg, Århus Jorder	14.560.191
8	Marselis Boulevard 28	741hæ, 741hf	Marselisborg, Århus Jorder	42.332.160
9	Marselis Boulevard 34-36	741hø, 741hn	Marselisborg, Århus Jorder	48.921.600
10	Marselis Boulevard 38-40	741ia, 741ho, 741ib	Marselisborg, Århus Jorder	45.614.400
11	Møllevæjen 21, 23, 25, 27	1987a	Århus Bygrunde	24.470.160
12	Nordborggade 1-3	727v	Marselisborg, Århus Jorder	6.010.955
13	Nordborggade 15-17	727o	Marselisborg, Århus Jorder	6.319.209
14	Nordborggade 25-27	727at	Marselisborg, Århus Jorder	7.947.176
15	Nordborggade 29, 29A, 31	727l	Marselisborg, Århus Jorder	6.357.741
16	Nordborggade 43-45	727d	Marselisborg, Århus Jorder	6.078.386
17	Nordborggade 47, 49, 51	727ai	Marselisborg, Århus Jorder	17.295.946
18	Nordborggade 53, 55	727ak	Marselisborg, Århus Jorder	8.284.329
19	Otte Ruds Gade 10	2028ae	Århus Bygrunde	3.800.000
20	Skanderborgvej 36-38	727an	Marselisborg, Århus Jorder	13.616.162
21	Skanderborgvej 40	727am	Marselisborg, Århus Jorder	13.722.125
22	Skovfaldet 2	54q	Århus Markjorder	26.092.544
23	Tøndergade 84-86	727e	Marselisborg, Århus Jorder	5.789.398
24	Tøndergade 96, 98	727g	Marselisborg, Århus Jorder	6.073.569
25	Vestervang 1, 2, 3, 7, 8	117up	Århus Markjorder	72.078.720
26	Vestervang 4, 6, 9, 10	117xh, 117uo	Århus Markjorder	68.842.320
27	Vestervang 19-23, 20-24	117vd	Århus Markjorder	73.775.040
28	Vestervang 25A-K, 26-34	117ui	Århus Markjorder	141.903.120
29	Vestervang 35-41	117uh	Århus Markjorder	140.839.200
30	Jens Baggesens Vej 94-118	117uf, 117,ty	Århus Markjorder	70.023.624

Formål

Formålet med vurderingerne er at fastslå grundarealernes kontantværdi på vurderingsdatoen uden hensyntagen til den aktuelle bebyggelse og den tinglyste tilbagekøbsklausul.

Rekvirent

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
Att.: Sanne Boulund Clausen
Mail: tilbagekoebsklausul@mtm.aarhus.dk

Vurderingsmægler

Engel & Völkers Commercial
Nørre Allé 70G
8000 Aarhus C
Att.: Direktør Jan Hougaard
Tlf.: 53 77 37 22
Mail: jan.hougaard@engelvoelkers.com

Gældende markedsforhold for boligmarkedet i Aarhus

Områder

Aarhus C dækker det centrale Aarhus, heriblandt Aarhus Ø, Vesterbro, Frederiksberg og Marselisborg. I 2017 lå indbyggertallet på ca. 73.000 på strækningen fra midtbyen til Langenæs. Den gennemsnitlige husleje i Stor-aarhus er højest i Aarhus C, hvor den gennemsnitlige husleje i 2021 p.a. pr. m² lå på hhv. 1.632 kr. for 1 værelses lejligheder, 1.536 kr. for 2 værelses lejligheder, 1.452 kr. for 3 værelses lejligheder og 1.416 kr. for 4 værelseslejligheder (baseret på statistik fra boligportalen). Dette inkluderer såvel nybyggerier med markedsbaseret leje såvel som ældre ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Den nordlige bydel af Aarhus, Aarhus N, bor der ca. 30.000 indbyggere. Området består af bl.a. Trøjborg, Risskov, Vejby, Skejby, Vorrevangen og Christiansbjerg. Baseret på +3000 annoncer er den gennemsnitlige husleje ca. kr. 1500 pr. m² pr. år. Dette inkluderer såvel nybyggerier med markedsbaseret leje såvel som ældre ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Aarhus V er den vestlige bydel af Aarhus og består af Hasle, Herredsvang, Fuglebakken, Frydenlund, og Møllevang, som alle har postnummeret 8210. Demografisk findes her en stor andel indbyggere med anden etnisk herkomst end dansk. Hasle har det højeste indbyggertal i Aarhus V med ca. 21.700 indbyggere. Huslejen i Aarhus V er det laveste i områderne op til Aarhus C, med en gennemsnitlig pris på ca. kr. 1.400 pr. m². pr. år. Dette inkluderer såvel nybyggerier med markedsbaseret leje såvel som ældre ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Forventninger til husleje

Gennem den seneste årrække har Aarhus haft massiv fremgang i nybyggerier såvel som tilflytning. Aarhus har i flere år været én af de mest populære byer i landet, når der alene måles på procentuel tilflytning. I dag er der i forhold til den aktuelle efterspørgsel et betydeligt overudbud af nybyggede lejligheder. Dette vurderes i det væsentlige at være forårsaget af et tidsmæssigt sammenfaldende stort antal færdiggjorte projekter, nogle af en størrelse der modsvarer en mindre bydel.

Dette medfører, at der i de kommende år er risiko for en mindre nedgang/stagnering i lejeniveauet. Dog vurderes denne risiko at være størst i områder uden for Ringgaderne.

Prisudvikling på ejendomsmarkedet

Kvadratmeterprisen på ejerlejligheder i Aarhus C faldt fra 1. kvartal 2022 til 1. kvartal 2023 med knap 10 %, hvilket har markeret en kraftig nedgang i salget af ejerlejligheder.

En tilsvarende reduktion i pris har fundet sted i det professionelle ejendomsmarked, hvor kraftigt stigende renter har medført en voldsom opbremsning i omsætningen af blandt andet boligudlejningsejendomme. De betydelige stigninger i investorernes finansieringsomkostninger betyder, at sælgersiden skal justere prisforventningerne væsentligt. En sådan tilpasning er typisk af længerevarende karakter, hvorfor der aktuelt og i en tid fremover vil være tilnærmelsesvis stilstand på markedet for salg af nyopførte boligudlejningsejendomme – og dermed mangel på aktuelle benchmark på pris og øvrige salgsvilkår.

Det må, i det mindste i det kommende år, forventes, at markedet for investeringsejendomme, herunder boligejendomme, er trægt og kun langsomt vil tage fart. Dette forhold forstærkes i det omfang, at der fortsat er risiko for opadgående rentejusteringer.

En konsekvens af den faldende aktivitet har desuden været, at efterspørgslen efter entreprenørydelser er faldet, med faldende priser på disse ydelser til følge. Priserne herfor vurderes at være tilbage på et niveau som før den tiltagende inflation.

Forudsætninger

Ved besvarelsen af det opstillede vurderingstema forudsættes:

- at rekvirenten ved levering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane, overfor vurderingsmanden,
- at vurderingssummerne beregnes på baggrund af gældende kommune- og lokalplaners bestemmelse om maksimale bebyggelsesprocenter,
- at der ikke hos offentlige myndigheder eller i ejer-/grundejerforeninger er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme m.m., samt at der ikke overtages gæld udenfor købesummerne,
- at de på ejendommen værende bygninger mv. ikke er medregnet i vurderingerne i hverken opad- eller nedadgående retning, samt at eventuelle omkostninger til nedrivning og bortskaffelse ikke er medregnet i priserne,
- at ejendommens servitutter, brugsrettigheder og / eller andre byrder ikke på nogen måde begrænser ejendommens værdi i forbindelse med den fremtidige anvendelse,
- at ejendommens jordbunds- og dræningsforhold ikke er til hinder for en normal fæstning og udnyttelse,
- at der er eller kan etableres rimelige tilkørselsforhold til ejendommene,
- at byggemulighederne ikke er væsentligt begrænset af byggelinjer o.lign.,
- at der ikke på ejendommene findes miljøforurening af nogen art i et sådant omfang, at det påvirker værdiansættelsen,
- at der ikke verserer sager og / eller påbud vedrørende ejendommene,
- at ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau,
- at salg af grundarealerne vil blive belastet af købsmoms,
- at der ikke tages højde for eventuelle omkostninger til byggemodning, herunder tilslutning mv.,
- at parkering etableres på terræn eller på anden vis, der ikke påvirker vurderingens økonomiske resultat,
- at der i udnyttelsen af byggeretten ikke skal disponeres arealer til almennyttigt byggeri, samt
- at der fra Aarhus Kommune stilles krav om, at mindst 30 % af det samlede boligareal skal disponeres til boliger på minimum 80 m².

Habilitet

Disse vurderinger er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til Aarhus Kommune eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra Engel & Völkers Commercial benyttes af andre end Aarhus Kommune, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Underskrift

Aarhus C, den 1. september 2023

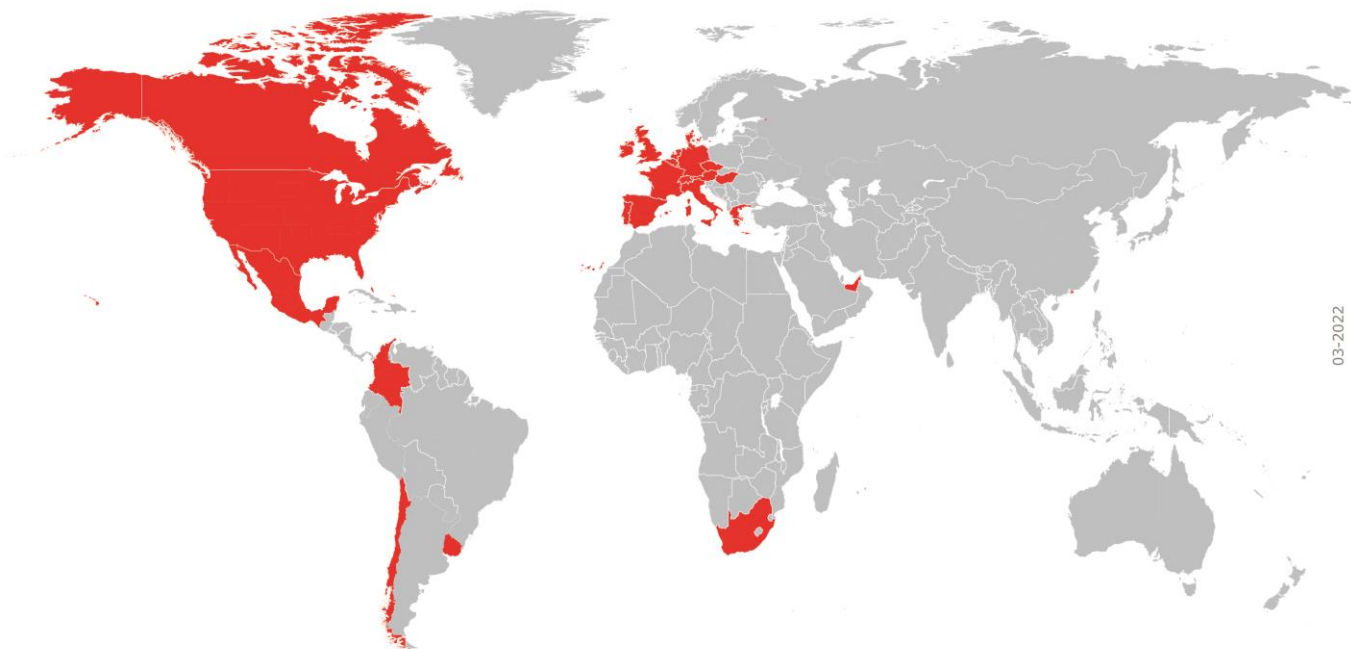


Engel & Völkers Commercial
Direktør Jan Hougaard
Nørre Allé 70G, 8000 Aarhus C

KONTAKT

Jan Hougaard
Direktør
Mobil: 53 77 37 22
Tlf.: 86 19 03 00
E-mail: jan.hougaard@engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL



03-2022

Engel & Völkers er grundlagt i 1977 og opererer i over 35 lande på fem kontinenter. Virksomheden har over 900 forretninger i verden og beskæftiger ca. 15.000 medarbejdere.

Engel & Völkers er en af verdens førende servicevirksomheder, der er specialiseret i mæglervirksomhed af premium- ejendomme, erhvervsejendomme, lystbåde og fly.

I Danmark har vi 7 afdelinger, hvor vi som erhvervsmæglere arbejder med salg, udlejning, vurdering og rådgivning inden for alle typer investeringsejendomme og erhvervsejendomme.

Vi løser opgaver både lokalt og i samarbejde på tværs af landet, og gennem vores internationale netværk samarbejder vi med udenlandske investorer og virksomheder.