

6. september 2021

# VURDERINGSRAPPORT

**Jens Baggesens Vej 94-118**  
**8200 Aarhus N**  
Sagsnummer 624-8026



**Vurdering af grundens kontantværdi i ubebygget stand**

# INDHOLD

Side	VURDERINGSFORRETNING
3	Ejendommen
3	Ejerforhold
3	Rekvirent
3	Formål
3	Vurderingsmægler
Side	TEMA / FORUDSÆTNINGER
4	Tema for vurderingen
4	Forudsætninger
Side	VURDERING
5	Beregning af byggeretsværdien
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlige forhold / planer
6	Tingbog og servitutter
Side	BILAG / HABILITET / COPYRIGHT
7	Bilag
7	Habilitet
7	Copyright
7	Underskrift
Side	KORT
8	Kort
9	Kort
9	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontakt

# VURDERINGSFORRETNING

## Ejendommen

Jens Baggesens Vej 94-118, 8200 Aarhus N

## Ejerforhold

Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

## Rekvirent

Aarhus Kommune  
Teknik og Miljø,  
Rådmandssekretariatet  
Rådhuspladsen 2,  
8100 Aarhus C  
Att.: Mette Leth-Espersen  
Mail: mele@aarhus.dk

## Formål

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

## Vurderingsmægler

Engel & Völkers Commercial  
Marselis Tværvæg 4,  
8000 Aarhus C  
Jan Hougaard  
Tlf.: 53 77 37 22  
Mail: jan.hougaard@engelvoelkers.com

# TEMA / FORUDSÆTNING

## Tema for vurderingen

Vurderingen er foretaget ud fra nedenstående vurderingstema:

Grundarealet vurderes som nuværende markedsværdi for en ubebygget grund.

Der tages således ikke hensyn til hverken den nuværende bebyggelse på ejendommen, hjemfaldsklausulen eller eventuelle planer om omdannelse af plangrundlaget for området. I øvrigt anvendes gængse principper for objektiv vurdering af fast ejendom.

## 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 almennyttig byggeri, samt
- at der fra Aarhus Kommune stilles krav om, at mindst 30 % af det samlede boligareal skal disponeres til boliger på minimum 80 m<sup>2</sup>.

# VURDERING

På grundlag af de foreliggende oplysninger samt diverse beregninger, ansættes ejendommens kontant markedsværdi, med udgangspunkt i dagens marked for denne type ejendom og i øvrigt som ejendommen er og forefindes, efter vort bedste skøn og overbevisning til

**Kr. 99.928.000**

## Beregning af byggeretsværdien

### Jens Baggesens Vej 94-118

#### Etagemeter

**12.491**

		<b>Pr. m<sup>2</sup></b>	<b>I alt</b>
Anslået markedsleje		kr. 1.600	
Anslået driftsudgift		kr. 250	
Nettolejeværdi		<u>kr. 1.350</u>	
<b>Anslået økonomi, udlejningsejendom</b>			
Ved et forventet afkastkrav på 3,75% udgør salgsprisen inkl. moms		kr. 36.000	
Opførelsesomkostninger:			
Byggeudgift, entreprenør	kr. 17.500		
Diverse tilsyn, teknisk bistand, salg m.v.	kr. 2.200		
Risiko- og udviklingspræmie, 17,5% af salgspris	kr. 6.300	<u>kr. 26.000</u>	
Anslået byggeretsværdi inkl. moms		kr. 10.000	
<b>Anslået byggeretsværdi ekskl. moms</b>		kr. <b>8.000</b>	kr. <b>99.928.000</b>

# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Jens Baggesens Vej 94-118, 8200 Aarhus N
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

Ejendomstype	Etageboligbygning
--------------	-------------------

Matr. nr.	Areal
117 uf Århus Markjorder	7.013 m <sup>2</sup>
117 ty Århus Markjorder	7.814 m <sup>2</sup>

Ejendommen er centralt beliggende i forhold til Aarhus Universitet, videns miljøet på Christiansbjerg i et kvarter, der over de senere år har undergået en konvertering fra tungere erhverv til bolig og kontor.

## Offentlige forhold / planer

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, ramme 140103BO samt lokalplan nr. 663, der bl.a. bestemmer følgende:

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse. I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for området beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse former for anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og der skal derfor ske en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold. Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>, hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Maksimal bebyggelsesprocent er 90 % af området som helhed.

Maksimale antal etager er 8.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen/kommuneplanen for det fulde indhold.

## Tingbog og servitutter

Der er på hovedejendommen tinglyst følgende servitutter:

- Nr. 1 lyst 14.10.1961 – Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2 lyst 11.09.1968 – Dok om bebyggelsesplan mv
- Nr. 3 lyst 23.06.1980 – Vedtægter for ejerforening
- Nr. 4 lyst 28.10.2004 – Lokalplan nr. 663
- Nr. 5 lyst 21.12.2015 – Bebyggelse, benyttelse, adgangsforhold mv.
- Nr. 6 lyst 13.10.2016 – Tilbagekøbsklausul
- Nr. 7 lyst 15.11.2016 – Tilbagekøbsklausul
- Nr. 8 lyst 20.02.2017 – Tilbagekøbsklausul
- Nr. 9 lyst 01.06.2017 – Tilbagekøbsklausul
- Nr. 10 lyst 09.06.2017 – Tilbagekøbsklausul
- Nr. 11 lyst 16.06.2017 – Tilbagekøbsklausul
- Nr. 12 lyst 31.08.2017 – Tilbagekøbsklausul
- Nr. 13 lyst 31.08.2017 – Tilbagekøbsklausul
- Nr. 14 lyst 11.09.2017 – Tilbagekøbsklausul
- Nr. 15 lyst 08.03.2018 – Tilbagekøbsklausul

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

## Bilag

### Indhentede dokumenter / oplysninger:

- Tingbogsattest
- Kommuneplan for Aarhus Kommune
- Lokalplan nr. 663
- CVR-udskrift

## Habilitet

Denne vurdering 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 ejeren 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 rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

## Underskrift

Aarhus C, den 06.09.2021



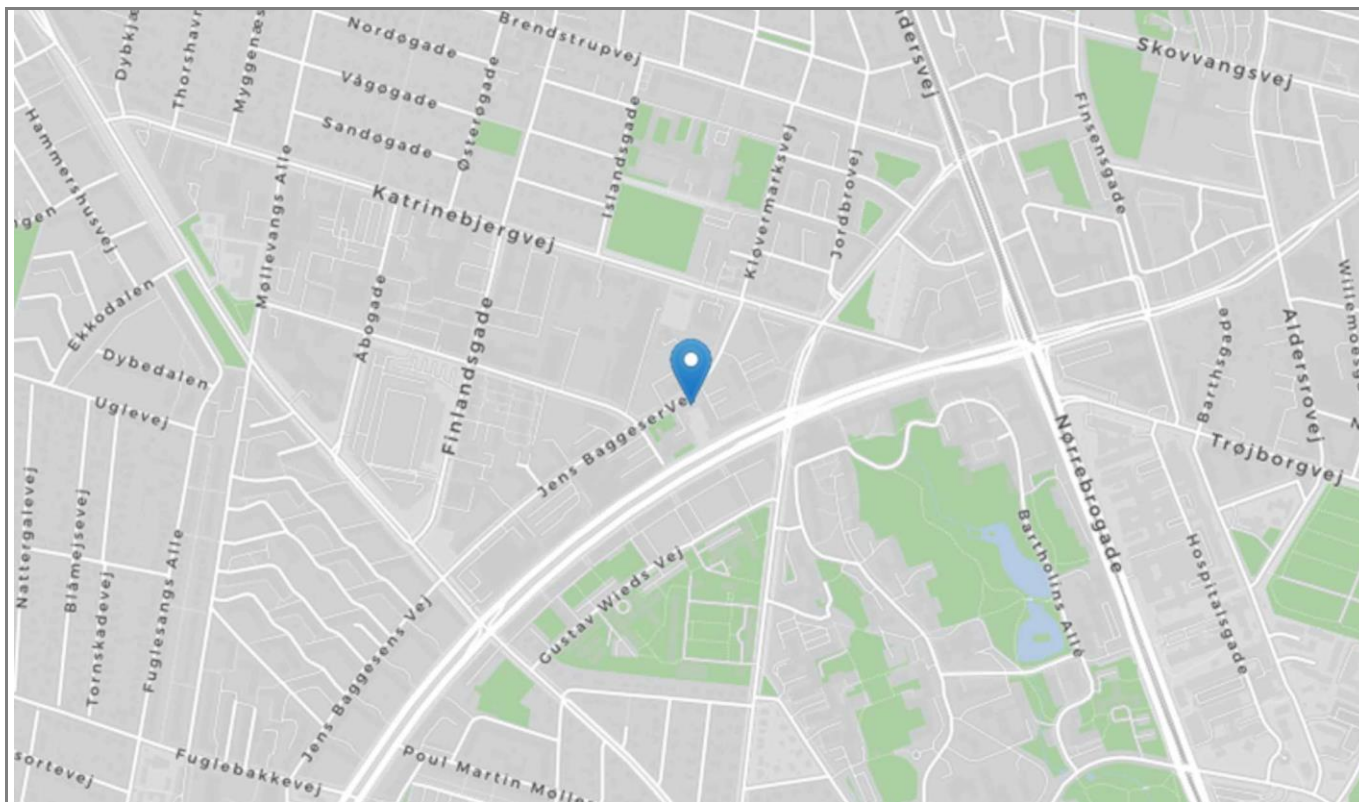
---

Engel & Völkers Commercial  
Direktør Jan Hougaard  
Marselis Tværvæg 4, 8000 Aarhus C



# KORT

## Kort







6. september 2021

## KONTAKT

Jan Hougaard

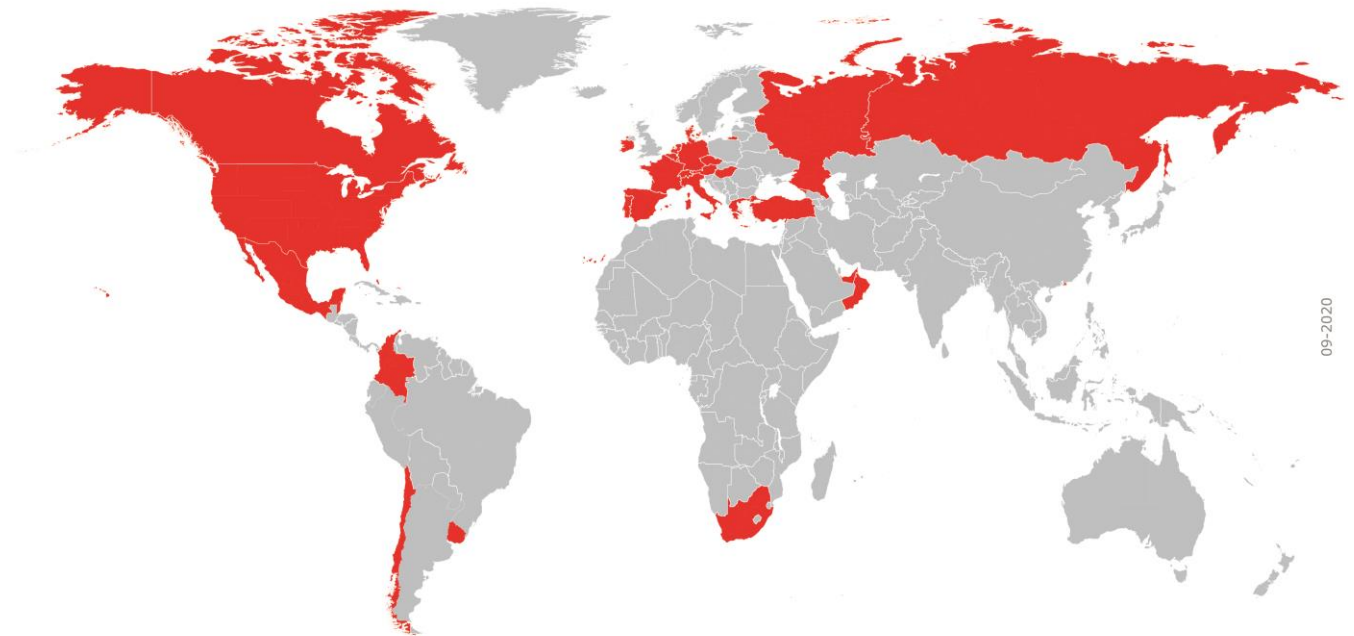
Direktør

Mobil: 53 77 37 22

Tlf.: 86 19 03 00

E-mail: jan.hougaard@engelvoelkers.com

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**



Engel & Völkers er grundlagt i 1977 og opererer i over 30 lande på fire kontinenter. Virksomheden har over 900 forretninger i verden og beskæftiger ca. 13.500 medarbejdere. Engel & Völkers er en af verdens førende servicevirksomheder, der er specialiseret i mæglervirksomhed af premium-ejendomme, erhvervs-ejendomme, lystbåde og fly.

I Danmark har vi 7 forretninger, hvor vi som erhvervsmæglere arbejder med salg, udlejning, vurdering og rådgivning inden for alle typer erhvervs-ejendomme, erhvervslokaler, erhvervslejemål og investeringsejendomme.

Vi løser opgaver både lokalt og i samarbejde med vores kollegaer i de øvrige erhvervscentre på tværs af hele landet, og gennem vores internationale netværk, er vi desuden i kontakt med udenlandske investorer og virksomheder.