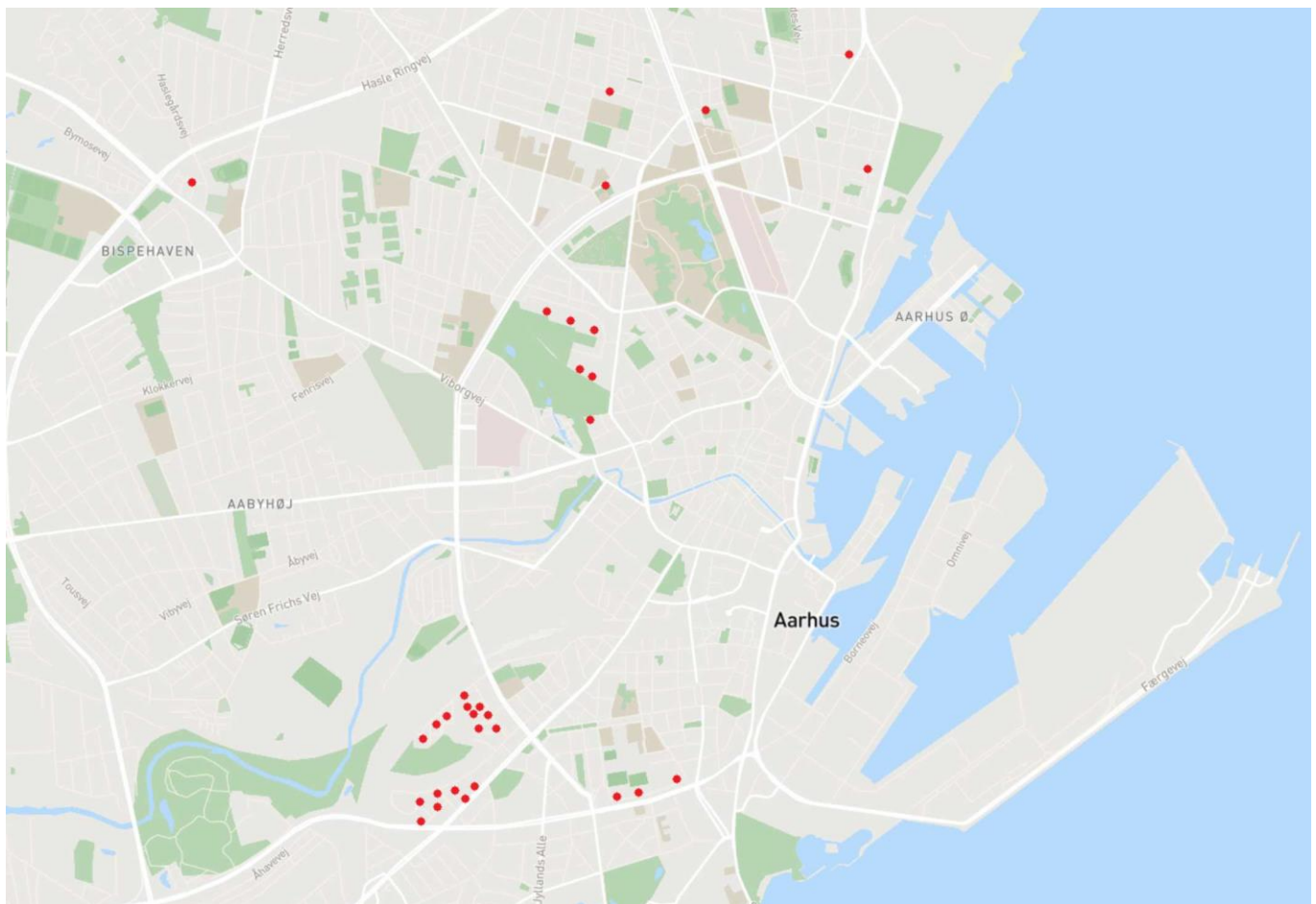


VURDERINGSRAPPORT

Grundarealer i Aarhus Kommune

Samlet vurdering

Sagsnummer 624-8018



Vurdering af grundarealer i ubebygget stand

Grundarealerne

Nr.	Adresse	Matr.nr.	Ejerlav	Vurderingssum
1	Augustenborggade 17, 19	727ah	Marselisborg, Århus Jorder	12.531.200
2	Augustenborggade 21	727m	Marselisborg, Århus Jorder	75.819.240
3	Augustenborggade 23D-F	727as	Marselisborg, Århus Jorder	73.415.160
4	Augustenborggade 25G-J, 27	727bn	Marselisborg, Århus Jorder	90.319.320
5	Brendstrupvej 43-51	90g, 90d	Århus Markjorder	14.787.360
6	Funch Thomsens Gade 10-12	99ck	Århus Markjorder	10.168.200
7	Haslegårdsvænget 3	8x	Hasle By, Hasle	1.937.904
8	Jens Baggesens Vej 94-118	117uf, 117,ty	Århus Markjorder	99.928.000
9	Kirkedammen 7-9	727bc	Marselisborg, Århus Jorder	8.885.760
10	Langenæs Allé 33-43	727bu	Marselisborg, Århus Jorder	34.645.920
11	Langenæs Allé 45-47, Sønderborggade 11-13	727az	Marselisborg, Århus Jorder	21.523.760
12	Marselis Boulevard 28	741hæ, 741hf	Marselisborg, Århus Jorder	54.272.000
13	Marselis Boulevard 34-36	741hø, 741hn	Marselisborg, Århus Jorder	62.720.000
14	Marselis Boulevard 38-40	741ia, 741ho, 741ib	Marselisborg, Århus Jorder	58.480.000
15	Møllevæjen 21, 23, 25, 27	1987a	Århus Bygrunde	30.654.480
16	Nordborggade 15	727o	Marselisborg, Århus Jorder	9.341.440
17	Nordborggade 25-27	727at	Marselisborg, Århus Jorder	11.748.000
18	Nordborggade 29, 29A, 31	727l	Marselisborg, Århus Jorder	9.398.400
19	Nordborggade 43-45	727d	Marselisborg, Århus Jorder	8.985.440
20	Nordborggade 47, 49, 51	727ai	Marselisborg, Århus Jorder	25.567.920
21	Nordborggade 53, 55	727ak	Marselisborg, Århus Jorder	12.246.400
22	Otte Ruds Gade 10	2028ae	Århus Bygrunde	4.242.000
23	Skanderborgvej 36-38	727an	Marselisborg, Århus Jorder	20.128.240
24	Skanderborgvej 40	727am	Marselisborg, Århus Jorder	20.284.880
25	Skovfaldet 2	54q	Århus Markjorder	35.916.544
26	Tøndergade 84-86	727e	Marselisborg, Århus Jorder	8.558.240
27	Tøndergade 96, 98	727g	Marselisborg, Århus Jorder	8.978.320
28	Vestervang 1, 2, 3, 7, 8	117up	Århus Markjorder	77.504.000
29	Vestervang 19-23, 20-24	117vd	Århus Markjorder	79.328.000
30	Vestervang 25A-K, 26-34	117ui	Århus Markjorder	152.584.000
31	Vestervang 35-41	117uh	Århus Markjorder	144.224.000
32	Vestervang 4, 6, 9, 10	117xh, 117uo	Århus Markjorder	74.024.000

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
Rådmandssekretariatet
Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C
Att.: Mette Leth-Espensen
Mail: mele@aarhus.dk

Vurderingsmægler

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

Gældende markedsforhold for boligmarkedet i Aarhus

Aarhus kommune er med sine 352.336 beboere Danmarks anden største by. Kommunen er en del af den samlede region Midtjylland, som besidder mere end 1.3 mio. indbyggere. Aarhus er stærkt repræsenteret af unge studerende, og aldersgruppen 18-29 år fylder således 27,1 % af det samlede indbyggertal i kommunen. Især ses en stor andel tilflyttere som ønsker at studere eller arbejde i Aarhus. Størst repræsenteret er aldersgruppen 30-66 år, som repræsenterer 41,4 % af den samlede befolkning i kommunen. Befolkningen er næsten ligeligt fordelt mellem antallet af mænd og kvinder. Prognosen for befolkningstilvæksten er 13,11 % over de næste 10 år i Aarhus Kommune, sammenlignet med 0,4 % pro anno for landsgennemsnittet.

Områder

Aarhus C dækker det centrale Aarhus, heriblandt midtbyen, Aarhus Ø, Vesterbro, Frederiksbjerg og Marselisborg. I 2017 lå indbyggertallet på ca. 73.000 på strækningen fra midtbyen til Langenæs. Den gennemsnitlige husleje er højest i Aarhus C, med en gennemsnitlig pris pr. m² på kr. 1.522 pr. år baseret på 10.000 + annoncer. Dette inkluderer såvel nybyggerier med markedsbaseret leje såvel som ældre ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Aarhus N er den nordlige bydel af Aarhus. Der bor ca. 30.000 indbyggere i dette område, som bl.a. består af Trøjborg, Ris-skov, Vejlbj, Skejby, Vorrevangen og Christiansbjerg. Baseret på +3000 annoncer er den gennemsnitlige pris husleje kr. 1.509 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 en stor andel indbyggere med anden etnisk herkomst end dansk.

Hasle er har det største 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 kr. 1.406 pr. m² pr. år baseret på 800+ annoncer. 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 det stort set ligevægt på boligbalancen. Dette betyder, at man bl.a. uden for ringvejen ser tendens til, at der tilbydes op til 3 måneders gratis husleje for at tiltrække lejere.

Dette medfører, at der i de kommende år er risiko for en mindre nedgang/stagnering i lejeniveauet, da flere attraktive boliger i og tæt på byen er under opførsel.

Lejeniveauet i Aarhus svinger i dag fra ca. kr. 1.400-1.900 pr. m² p.a. for nybyggerier. Nybyggerier har typisk den højeste leje, da denne er frit lejefastsat, og derfor bestemt af markedet.

Det må forventes, at huslejen ikke vil stige de kommende år grundet boligbalancen. Dog vil huslejen typisk følge nettoprisindekset, således at investors investering ikke forringes af inflation.

Den gennemsnitlige husleje lå i 2021 på kr. 1.476 p.a. pr. m² for private udlejningsboliger opført efter år 2000 i Aarhus. Til sammenligning lå tilsvarende pris på kr. 1.389 i 2018. Dette afspejler en prisstigning på 2 % p.a.

Stagneret husleje står i kontrast til høj prisudvikling på det private marked

Kvadratmeterprisen på ejerlejligheder i Aarhus C ligger i første kvartal af 2021 på kr. 41.299. Dette er en prisudvikling på 58 % over de seneste 10 år. Data stammer fra Realkreditrådets (Finans Danmark) autoritative statistikker for bolighandel i Danmark. Den høje prisudvikling skal især ses i lyset af det lave renteniveau, som på det private marked har forøget efterspørgslen i takt lavere omkostninger til finansiering. Investorer betaler dog sjældent samme pris for investeringsejendomme som private ejere betaler for egen bolig.

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 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.

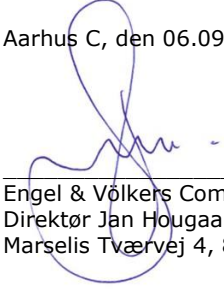
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til Aarhus Kommune eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

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 06.09.2021



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

6. september 2021

KONTAKT

Jan Hougaard

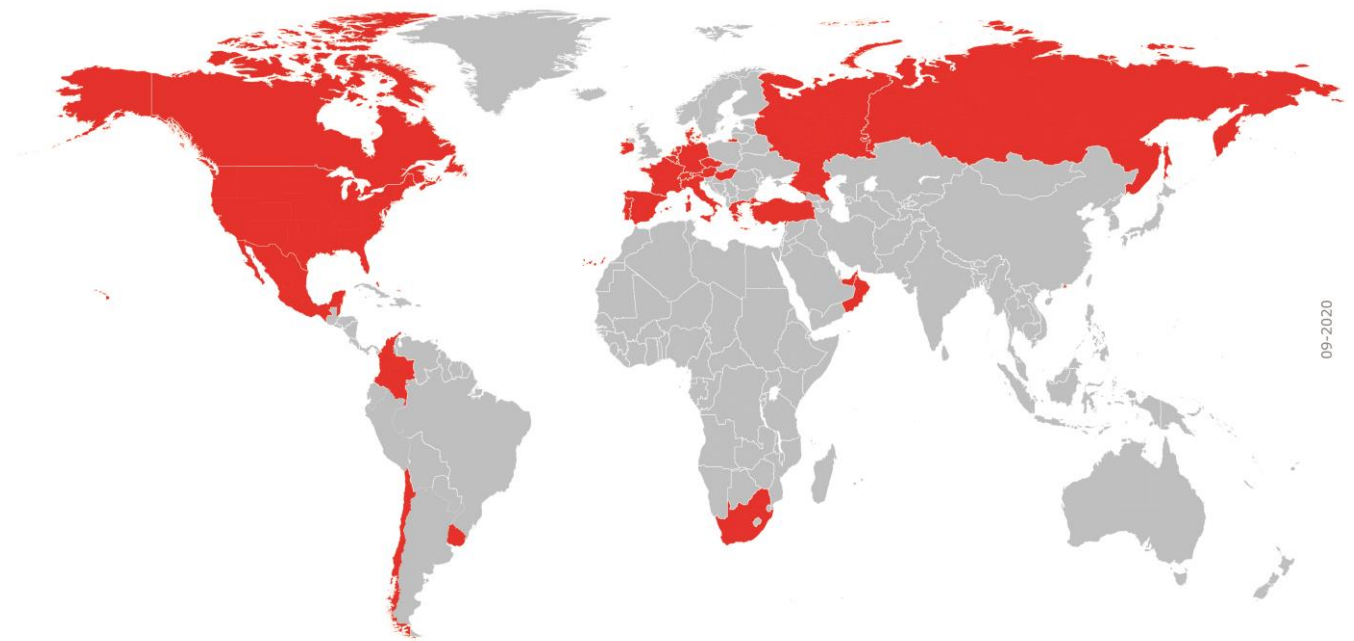
Direktør

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, erhvervsnejendomme, lystbåde og fly.

I Danmark har vi 7 forretninger, hvor vi som erhvervmæglere arbejder med salg, udlejning, vurdering og rådgivning inden for alle typer erhvervsnejendomme, erhvervslokaler, erhvervslejemaal 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.