

International Erhvervsmæglerkæde

DK: København – Hillerød – Helsingør – Roskilde – Odense – Kolding - Aarhus

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**

Nørre Allé 70G, 8000 Aarhus C

Tlf.: 86 19 03 00 - aarhuscommercial@engelvoelkers.com - www.engelvoelkers.com

September 2023

VURDERINGSRAPPORT

Vestervang 4, 5, 6, 9 og 10
8000 Aarhus C
Sagsnummer 624-8050



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

Vestervang 4, 5, 6, 9 og 10, 8000 Aarhus C

Ejerforhold

Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Rekvirent

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
Att.: Sanne Boulund Clausen
Mail: tilbagekoebsklausul@mtm.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
Nørre Alle 70G
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 rekvisitenten 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.

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. 68.842.320

Beregning af byggeretsværdien

Vestervang 4, 5, 6, 9, 10

Etagemeter

9.253

		Pr. m²	I alt
Anslået markedsleje		kr. 1.700	
Anslået driftsudgift		kr. 250	
Nettolejeværdi		kr. 1.450	
Anslået økonomi, udlejningsejendom			
Ved et forventet afkastkrav på 4,13 % udgør salgsprisen inkl. moms		kr. 35.152	
Opførelsesomkostninger:			
Byggeudgift, entreprenør	kr. 17.500		
Diverse tilsyn, teknisk bistand, salg m.v.	kr. 2.200		
Risiko- og udviklingspræmie, 17,5% af salgspris	kr. 6.152	kr. 25.852	
Anslået byggeretsværdi inkl. moms		kr. 9.300	
Anslået byggeretsværdi ekskl. moms		kr. 7.440	kr. 68.842.320

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vestervang 4, 5, 6, 9 og 10, 8000 Aarhus C
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

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

Matr. nr.	Areal
117 uo Århus Markjorder	13.068 m ²
117 xh Århus Markjorder	2.829 m ²

Ejendommen er centralt beliggende i forhold til Aarhus Universitet, videns miljøet på Christiansbjerg, Botanisk Have og centrum.

Der vil en stor del af lejlighedernes vedkommende være mulighed for fri udsigt over byen.

Offentlige forhold / planer

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, ramme 030506BO samt lokalplan nr. 77, 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's 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 anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.

For at opnå en god helhedsvirkning i boligbebyggelserne kan der stilles særlige krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg m.v. ved nybyggeri og byggearbejder, der berører de udvendige dele af bygningerne.

Tekniske installationer skal som udgangspunkt placeres inden for bygningernes højde- og dybdeprofil.

Inden for ringgaden må der etableres dagligvarebutikker på op til 1.000 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Maksimal bebyggelsesprocent er 65 % af området som helhed.

Maksimalt antal etager er 7

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

Tingbog og servitutter

Der er på hovedejendommen tinglyst følgende servitutter:

- Nr. 1 lyst 17.04.1969 – Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2 lyst 19.03.1971 – Dok om gensidig ret til færdsel og parkering
- Nr. 3 lyst 15.06.1971 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4 lyst 15.06.1971 – Dok om ret for Århus Kommune til at overtage ejendommen i året 2067
- Nr. 5 lyst 11.02.1981 – Lokalplan nr. 77
- Nr. 6 lyst 25.07.1983 – Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7 lyst 31.01.2007 – Vedtægter for Ejerforeningen Vestervang
- Nr. 8 lyst 17.05.2013 – Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 vest

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

Bilag

Indhentede dokumenter / oplysninger:

- Tingbogsattest
- Kommuneplan for Aarhus Kommune
- Lokalplan nr. 77

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

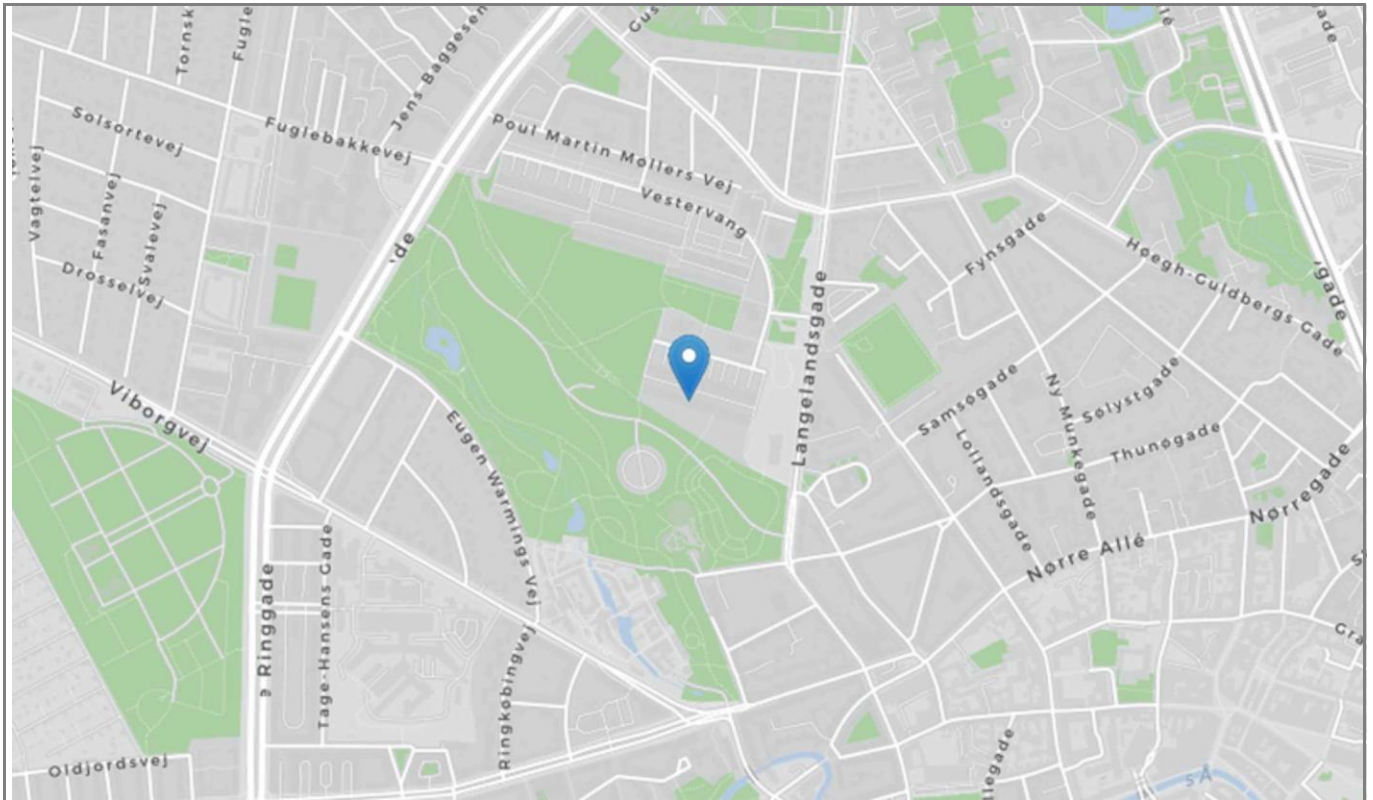
Aarhus C, den 1. september 2023



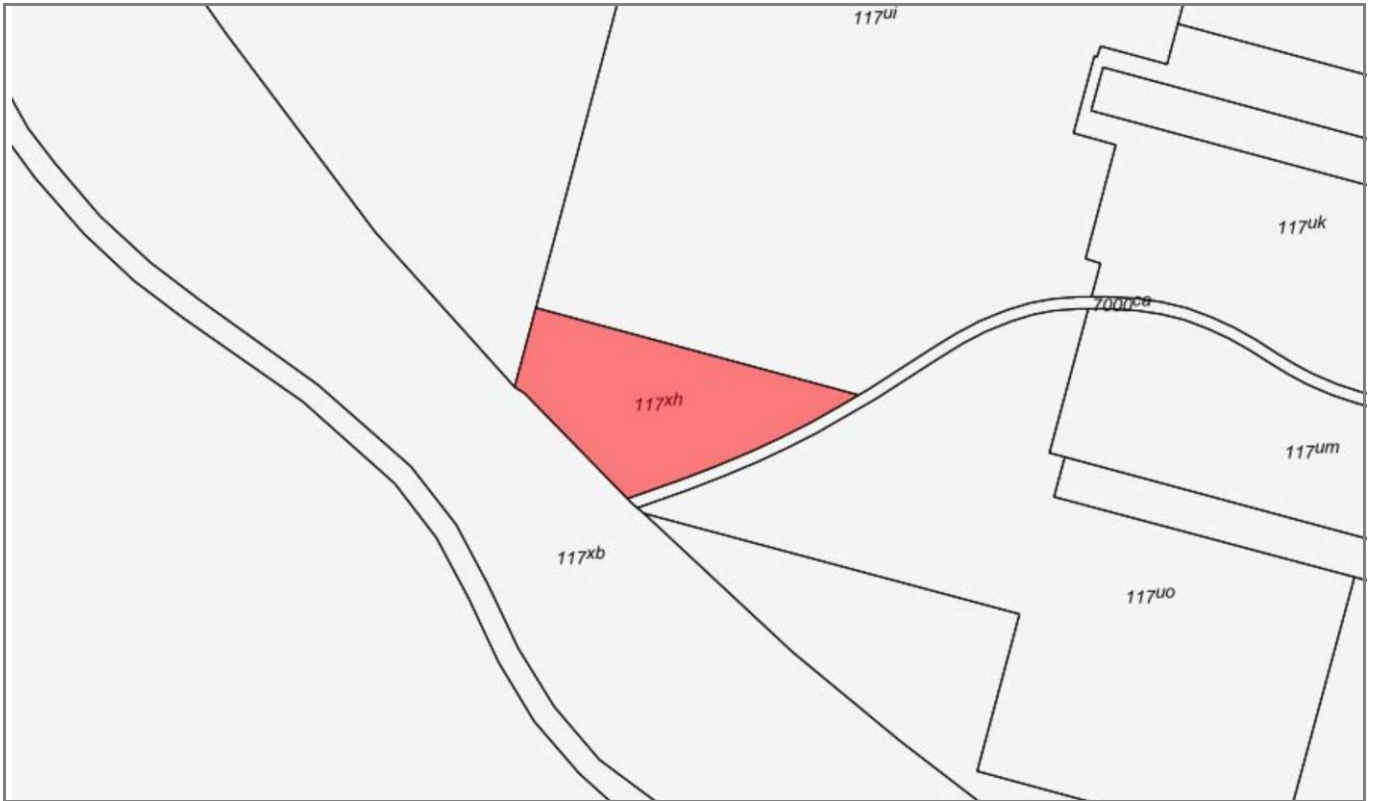
Engel & Völkers Commercial
Direktør Jan Hougaard
Nørre Allé 70G, 8000 Aarhus C

KORT

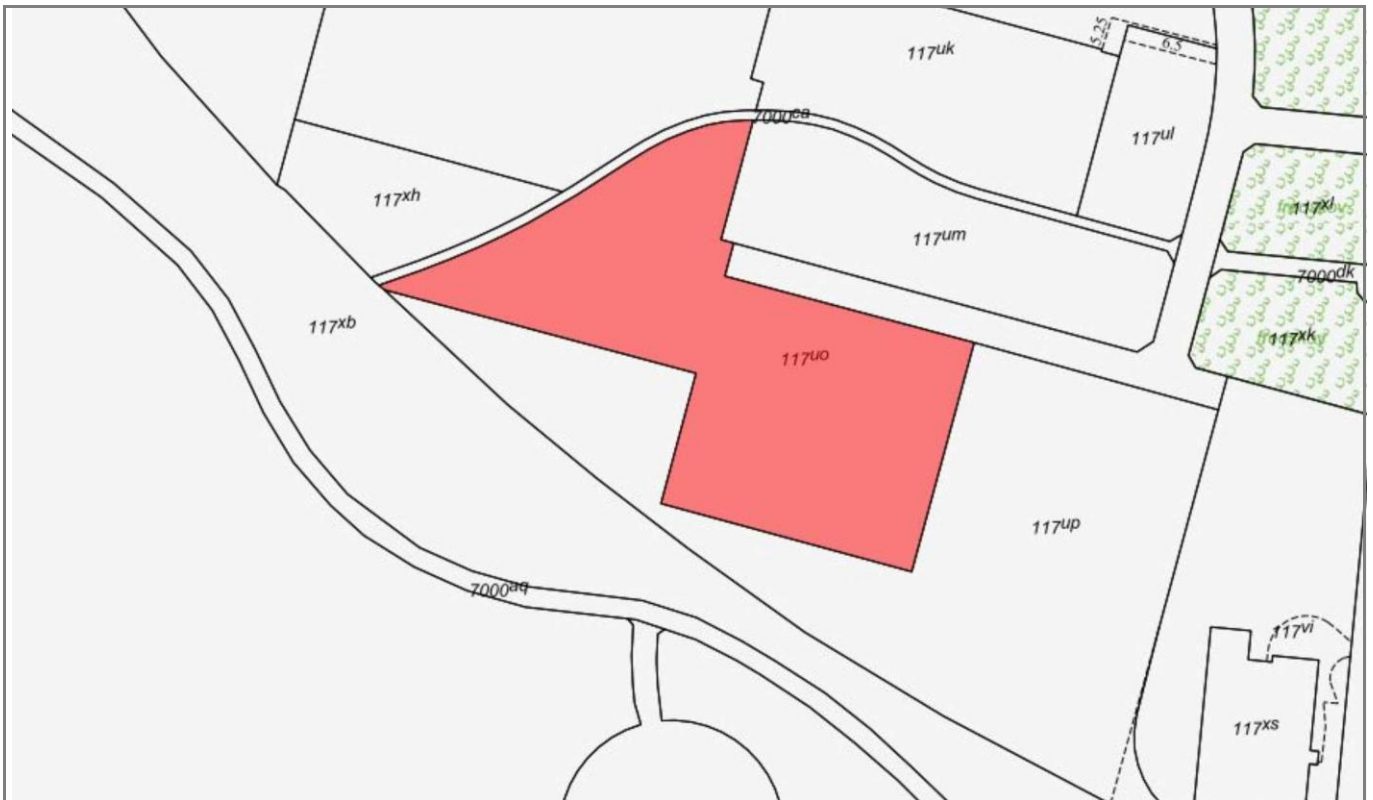
Kort



Kort



Kort



KONTAKT

Jan Hougaard

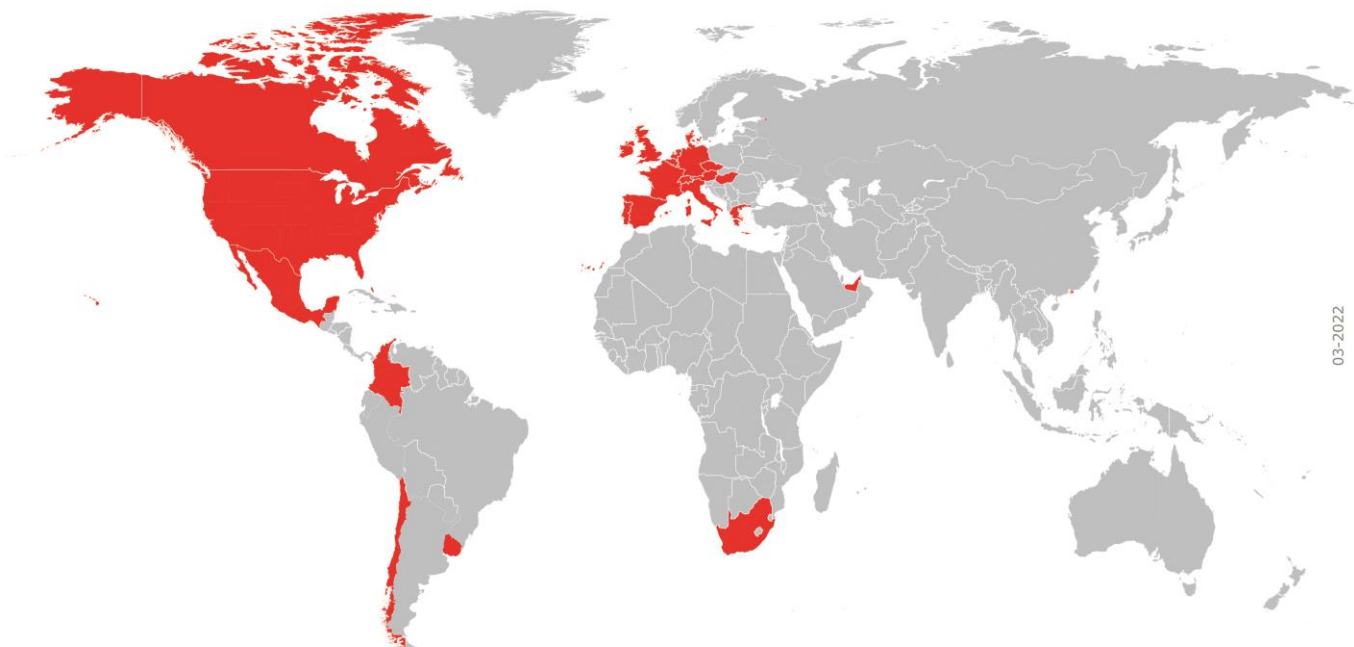
Direktør

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.