

Grundvurdering

Vestervang 19-23 og 20-24 8000 Aarhus C

Matrikelnummer 117vd Århus Markjorder



September 2023

Indhold

1. Sammendrag	1
2. Vurderingsgrundlag	1
2.1. <i>Opdrag</i>	1
2.2. <i>Formål</i>	1
2.3. <i>Vurderingstema</i>	2
2.4. <i>Forudsætninger</i>	2
2.5. <i>Dokumenter</i>	3
2.6. <i>Generelle vurderingsprincipper</i>	4
2.7. <i>Besigtigelse</i>	4
3. Ejendommen.....	5
3.1. <i>Ejerforhold og matrikulering</i>	5
3.2. <i>Beliggenhed</i>	6
3.3. <i>Planforhold og forventet anvendelse</i>	6
3.4. <i>Miljøforhold</i>	7
3.5. <i>Offentlig vurdering</i>	7
4. Ejendomsvurdering.....	8
4.1. <i>Særlige forudsætninger</i>	8
4.2. <i>Byggeretsværdi</i>	9
4.3. <i>Vurdering</i>	9
5. Anbefaling	10
6. Begrænsninger i opdrag og ansvar	10
7. Kvalifikationer og interessekonflikter	10

1. Sammendrag

Under forudsætning af de i rapporten anførte metoder, forudsætninger og beregninger vurderes markedsværdien af grundarealet til:

75,9 mio. kr. ekskl. moms, svarende til 7.650 kr. pr. m² byggeret

2. Vurderingsgrundlag

2.1. Opdrag

Colliers International Danmark A/S ("Colliers") har af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Opkøb og Grundsalg, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, ("kunden") fået i opdrag at udfærdige en vurdering af følgende grundareal:

- Matrikelnr. 117vd Århus Markjorder
- Adresse Vestervang 19-23 og 20-24
- Postnr./by 8000 Aarhus C

("grundarealet").

Forventet anvendelse

Beboelse.

Ifølge tingbogsattesten er grundarealet på 7.598 m², hvoraf 0 m² er vej.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer, som er udfærdiget af The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Rapporten har til formål at fastslå grundarealets markedsværdi, som defineret i afsnit 2.3.

Grundarealet er desuden vurderet i overensstemmelse med bestemmelserne i RICS Valuation – Professional Standards, RICS Practice Statements og andre relevante retningslinjer udarbejdet af RICS.

Vurderingsdatoen er den 16. august 2023.

2.2. Formål

Formålet med vurderingsrapporten er at fastslå markedsværdien af grundarealet i ubebygget stand på baggrund af byggeretsværdien pr. m² på vurderingsdatoen ud fra nedenstående vurderingstema og forudsætninger.

2.3. Vurderingstema

Grundarealets markedsværdi og det påtænkte byggeris markedsleje fastsættes i overensstemmelse med RICS Valuation – Professional Standards, RICS Practice Statements og andre relevante retningslinjer, der er godkendt af både The International Valuation Standards Council (IVSC) og TEGoVA.

Markedsværdi er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger ("armslængdeprincippet") efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (fx moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår grundarealet, der kan påvirke prisen, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- Forud for vurderingsdatoen er der forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af grundarealet, til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til grundarealets karakter og de aktuelle markedsforhold anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 3-6 måneder.
- Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med liebhaverinteresse.

Ved markedsleje forstås den leje, som en villig udlejer og en villig lejer ville aftale for det pågældende leje-forhold på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Særlige forhold eller fravigelser

Omfanget af nærværende vurdering tager endvidere hensyn til kundens særlige vurderingsinstrukser, herunder at grundarealet skal vurderes som en ubebygget grund, hvor vurderingsprisen bestemmes af den byggeret, der fremgår af de offentlige registre.

Der tages heller ikke hensyn til hverken den nuværende bebyggelse på ejendomme, hjemfaldsklausulen eller eventuelle planer om omdannelse af plangrundlag for området.

2.4. Forudsætninger

Grundareal og forurening

Der foreligger ikke en undersøgelse af jordbundsforhold/-stabilitet på grundarealet. Vurderingen bygger derfor på den forudsætning, at alle bygninger opføres under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke foretaget undersøgelser eller prøvetagninger af grundarealet. Vurderingsrapporten tager dog højde for samtlige relevante informationer, som vi har modtaget fra kunden og/eller andre sagkyndige. Rapporten er udformet med udgangspunkt i, at der ikke er miljømæssige forhold, der vil have væsentlig betydning for vurderingen og grundarealets værdi, som ikke fremgår direkte af det modtagne materiale.

Hvis kunden ikke kan acceptere denne forudsætning eller ønsker, at den verificeres, opfordres kunden til at sørge for alle relevante undersøgelser og derefter videreformidle resultaterne til Colliers med henblik på en eventuel revision af vurderingen.

Planmæssige forhold

Vurderingen er foretaget, under forudsætning af at grundarealet ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, ekspropriation eller andet, der kan have betydning for dets nuværende anvendelse. De gældende lokalplansmæssige bestemmelser for anvendelse af grundarealet indeholder ingen planer i den retning.

Vi forudsætter derudover, at grundarealet vil blive bebygget og anvendt efter behørig tilladelse i henhold til gældende lovgivning og planer.

Ejerskab og lejeforhold

Ved vurderingen er det forudsat, at det planlagte byggeri på grundarealet vil ligge på egen grund ifølge oplysninger fra de offentlige registre.

Vi forudsætter desuden, at der ikke er lejeaftaler eller forpligtelser angående brug af grundarealet, der skal tages hensyn til i forbindelse med vurderingen.

Endelig forudsættes arealerne at være opmålt efter lovbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Forpligtelser, hæftelser og rettigheder

Vi forudsætter, at der kun gælder de byrder, forpligtelser og servitutter, herunder vejrettigheder, der fremgår af grundarealets tingbogsattest.

Prioritering

Grundarealet vurderes på kontant basis. Det betyder, at hæftelser, der er tinglyst på grundarealet, ikke er gennemgået. Vi forudsætter, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld i grundarealet.

Myndighedsgodkendelse

Vi forudsætter, at byggeriet opføres efter gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder godkendelse af plan- og bygningsmæssige forhold og ibrugtagningstilladelser.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke selv haft lejlighed til at undersøge, om denne forudsætning er korrekt.

Særlige forudsætninger

Ingen.

2.5. Dokumenter

Følgende er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattester	Tinglysning.dk	04.07.2023
BBR-meddelelser	E-nettet/OIS.dk	04.07.2023
Lokalplan nr. 077	Aarhus kommune	08.10.1980
Kommuneplan 2017	Aarhus Kommune	13.12.2017
Foreningsattest	Danmarks Miljøportal	04.07.2023

2.6. Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen er baseret på oplysninger, der er modtaget fra kunden samt indhentet fra offentlige registre, jf. afsnit 2.5. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Vi har ved vurderingen ikke taget hensyn til:

- Omkostninger til indfrielse af pantehæftelser
- Omkostninger forbundet med udbud og salg
- Skattemæssige konsekvenser af et salg, herunder eventuel ejendomsavanceskat og/eller genvundne afskrivninger.

Køber af grundarealet kan forventes at indhente yderligere rådgivning eller bekræftelse af nogle af ovennævnte forhold, før der arbejdes videre mod en erhvervelse. Vi anbefaler derfor, at kunden noterer de betingelser og det tema, som vurderingsrapporten er udfærdiget på grundlag af.

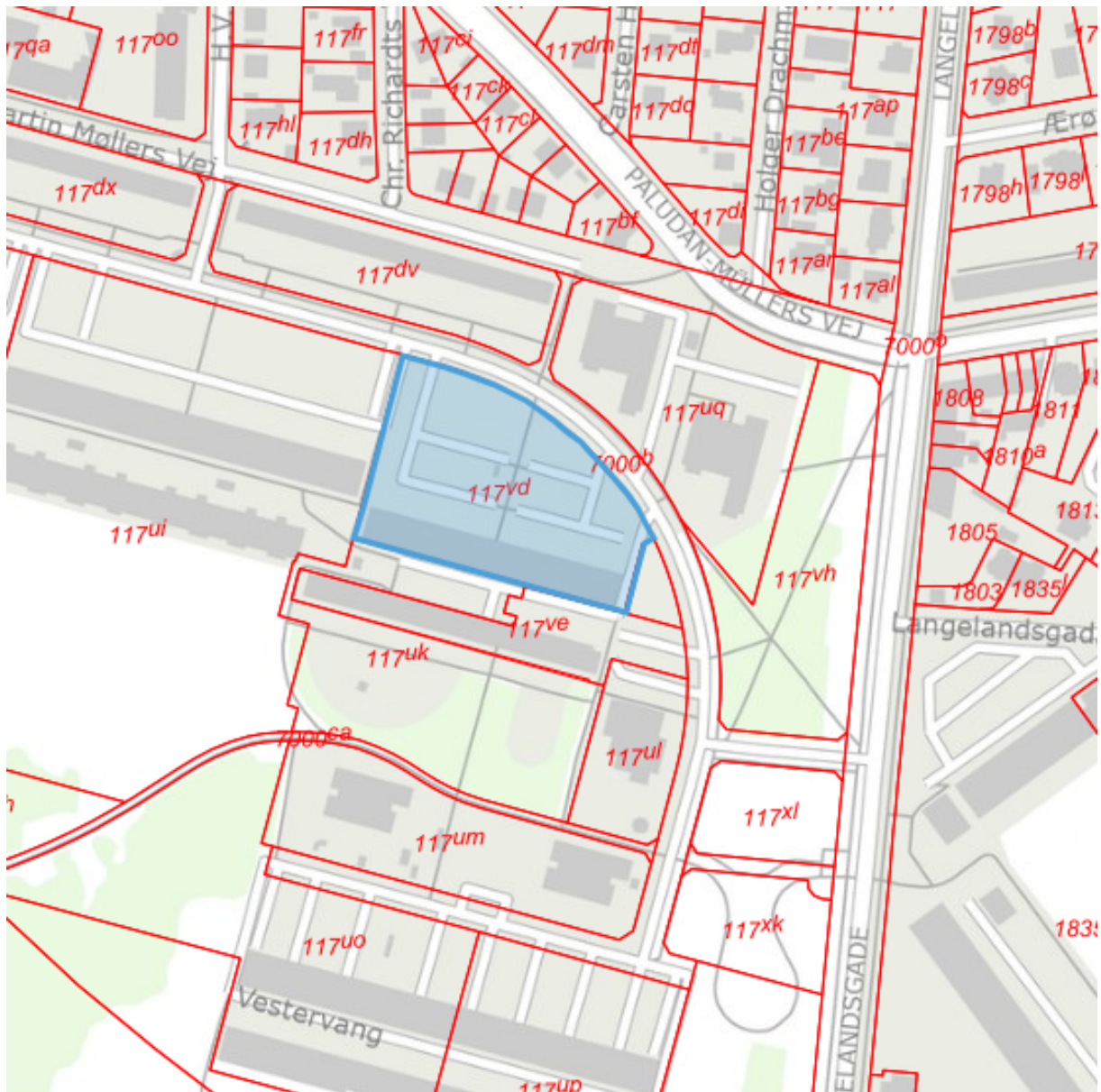
2.7. Besigtigelse

Grundarealet blev besigtiget i forbindelse med den seneste vurdering den 9. juli 2021 af Niklas Christensen og Nicolai Vedsted som repræsentanter for Colliers.

3. Ejendommen

3.1. Ejerforhold og matrikulering

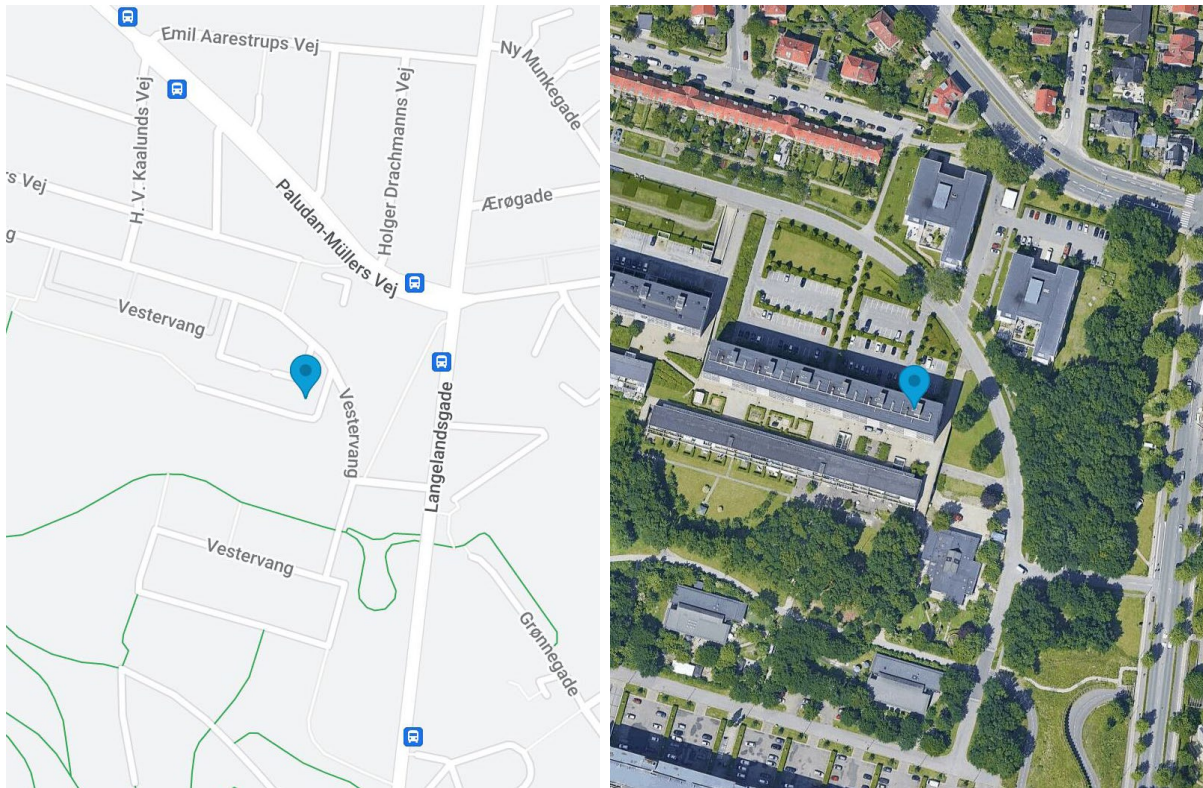
Ifølge tingbogsattesten er ejendommen matrikuleret under matrikelnummer 117vd Århus Markjorder og er ifølge oplysninger fra de offentlige registre opdelt i ejerlejligheder, hvorfor der ifølge tingbogsattesten for hovedejendommen ikke er oplyst nogen adkomst for hovedejendommen.



Kilde: Danmarks Miljøportal

3.2. Beliggenhed

Grundarealet ligger i Botanisk Have, ca. 1 km fra midtbyen



Kilde: Google Maps

Grundarealet ligger i et attraktivt og åbent område i direkte forbindelse med Botanisk Have. Området er primært karakteriseret ved etageboliger og med mindre parcelhusområde nord for grundarealet.

I grundarealets nærområde findes der caféer, supermarked og sportsklubber indenfor 1 km afstand. Derudover ligger der børnehaver, skoler og vuggestuer indenfor 1,5 km fra grundarealet.

Grundarealet ligger 1 km fra henholdsvis Aarhus midtby og Ringvejen, der har direkte forbindelse til Aarhus Syd Motorvejen. Offentlig transport er tilgængelig via busstoppestedet på Langelandsgade, som ligger mindre end 500 m fra grundarealet, eller via Aarhus Hovedbanegård, der ligger ca. 2 km fra grundarealet.

Der er mulighed for parkering nær grundarealet.

3.3. Planforhold og forventet anvendelse

Grundarealet er omfattet af Lokalplan nr. 077 delområde III, hvor nedenstående forhold gælder. Grundarealet er ifølge Aarhus Kommunalplan 2017 yderligere omfattet af Ramme 030506BO.

Anvendelse	Beboelse, dagcenter samt vuggestue.
Bebyggelsesprocent	77.
Bygningshøjde	Syv etager.
Parkeringsdækning	Antal parkeringspladser pr. lejlighed er ikke fastlagt ifølge lokalplanen.

3.4. Miljøforhold

Ifølge oplysningerne i jordforureningsattesten fra Danmarks Miljøportal er grundarealet ikke registreret som forurenat på nedenstående vidensniveauer.

I henhold til dansk lovgivning registreres forurening af de regionale myndigheder. Myndighederne kan på grundlag af faktisk og historisk viden registrere forurening på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1 (V1) anvendes, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.
- Vidensniveau 2 (V2) anvendes, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med en høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Hvis den historiske anvendelse ikke giver begrundet mistanke om forurening, og der ikke foretages yderligere undersøgelser, vil grunden ikke blive registreret som forurenat. Ifølge ejendomsdatarapporten kan der dog være lettere forurening på grunden, der som følge af områdeklassificering i henhold til jordforureningsloven ikke kræver oprydning, hvis den nuværende anvendelse fortsættes.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er en garanti for, at grundarealet ikke er forurenat. Vi er dog ikke bekendt med uidentificeret jordforurening på grundarealet.

Det er vores vurdering, at den potentielle miljørisiko forbundet med de nuværende aktiviteter på grundarealet er beskeden

3.5. Offentlig vurdering

Den offentlige vurdering af grundarealet pr. 1. oktober 2020 er summeret til:

- Grundværdi: 28.803.200 kr.

4. Ejendomsvurdering

I de følgende beregninger er der taget udgangspunkt i den markedsanalyse, som foreligger i "Baggrundsrapporten", for så vidt angår referencer på lejeniveauer og investorernes krav til nettostartafkast.

4.1. Særlige forudsætninger

Fastsættelsen af byggerettens markedsværdi er foretaget med udgangspunkt i nedenstående forudsætninger.

- Det tinglyste grundareal udgør 7.598 m².
- Grundarealet er ifølge kunden bebygget med 9.916 etagemeter og vurderet i henhold hertil.
- Grundarealet må anvendes til bolig.
- Byggeretsværdien er fastsat ud fra "highest and best use" som enten ejer- eller lejeboliger.
- Den fremtidige anvendelse af grundarealet forudsættes at kunne godkendes af samtlige instanser og myndigheder.
- Jordbundsforholdene forudsættes at være af en sådan karakter, at der ikke vil være ekstraordinære omkostninger forbundet med opførelse af bolig på grundarealet.
- Alle bygge- og modningsomkostninger vedrørende udlejningsboliger, herunder parkeringsanlæg, pålægges 25% moms.
- I beregningen af den samlede værdi af grundarealet er der ikke taget højde for markedets evne til at absorbere det projekterede antal etagemeter.
- Omkostninger til byggemodning, herunder alle kommunale tilslutningsafgifter, er indregnet i beregningen af byggeretsværdien pr. etagemeter. Omfanget af byggemodningsomkostningerne er anslået.
- Parkering forudsættes at blive etableret på terræn og at være omkostningsneutralt.

4.2. Byggeretsværdi

Ved fastsættelsen af markedsværdien af byggeretten pr. etagemeter er der taget udgangspunkt i en beregning af residualværdien. Denne residualværdi fremkommer ved at estimere en salgsværdi og derefter fratrække opførelsesomkostninger, byggemodningsomkostninger, tilslutningsafgifter, markedsføringsomkostninger, diverse rådgiverhonorarer, byggerenter og udviklers risikopræmie (developer fee).

Baseret på markedet for bolig, som er gennemgået i baggrundsrapporten, er det vores vurdering, at værdien for en etagemeter byggeret med den pågældende beliggenhed og ovenstående særlige forudsætninger kan beregnes som vist herunder.

Ejerbolig	Ekskl. moms	Bruttoareal	Værdi	Værdi
		m ²	kr.	kr. pr. m ²
Salgsværdi ejerboliger	34.000	9.916	337.144.000	34.000
Samlet salgspris			337.144.000	
Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance	18.000		-178.488.000	-18.000
Modningsomkostninger	500		-4.958.000	-500
Grundskyld under byggeperiode	0		0	0
Salgsomkostninger, ejendomsmægler	1,50%		-5.057.160	-510
Teknikerhonorar	8,00%		-14.279.040	-1.440
Byggerenter (50% af byggeomk.)	4,00%		-7.909.002	-798
Developer fee	15,00%		-50.571.600	-5.100
Værdi byggeret boliger			75.881.198	7.652
Værdi byggeret boliger – afrundet			75.857.400	7.650

Ved beregningen af byggeretsværdien for ejerboliger er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 42.500 kr. pr. bruttoetagemeter inkl. moms, svarende til 34.000 kr. ekskl. moms.

Byggeomkostningerne er estimeret til 18.000 kr. pr. bruttoetagemeter, mens byggemodningsomkostningerne er estimeret til 500 kr. pr. etagemeter. Developer fee er fastsat til 15,00%.

4.3. Vurdering

På baggrund af ovenstående beregninger vurderes markedsværdien af grundarealet til:

75,9 mio. kr. ekskl. moms, svarende til 7.650 kr. pr. m² byggeret

5. Anbefaling

Baseret på Colliers' kendskab til ejendommen har vi ingen yderligere anbefalinger i forbindelse med denne vurdering.

6. Begrænsninger i opdrag og ansvar

Colliers anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar over for kunden i henhold til opdraget. Tredjemand kan ikke holde Colliers ansvarlig for indholdet af vurderingsrapporten.

For en nærmere redegørelse af de forudsætninger, der ligger til grund for vurderingen, henvises til afsnit 2.4.

Colliers kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler som følge af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

7. Kvalifikationer og interessekonflikter

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd, som defineret af RICS og TEGoVA, og at denne vurdering er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, der er formuleret af RICS og TEGoVA og godkendt af IVSC, og at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i grundarealet eller dettes ejerskab.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende RICS-vurderingsstandarder (RICS Valuation – Professional Standards).

Vi henviser til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

Colliers har kendskab til grundarealet fra vurderinger i september 2021 og 2022.

Undertegnede, Carsten Gørtz Petersen, Rasmus Graverholt, Nikolai Sloth og Nicolai Vedsted, Colliers International Danmark A/S, Søren Frichs Vej 38A, 8230 Åbyhøj, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med vurderingen.

26. september 2023



Carsten Gørtz Petersen
CEO | Partner | MRICS



Rasmus Graverholt
Director og Head of Valuation & Advisory, Aarhus |
Cand.merc. (Finansiering og International Business)



Nikolai Sloth
Associate | Cand.merc.
(Finansiering og International Business)



Nicolai Vedsted
Associate | Cand.oecon.

Bilagsoversigt

a. Tingbogsattest

Tingbogsattest



Udskrevet: 04.07.2023 15:23:51

Ejendom:

Adresse: Vestervang 19
8000 Aarhus C

BFE-nummer: 5633258
Ejendomsstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Dato: 03.09.1985
Landsejerlav: Århus Markjorder
Matrikelnummer: 0117vd
Areal: 7598 m2
Heraf vej: 0 m2

Noteringer:

Dato: 30.11.1992
andel i 117UK Århus markjorder

Dato: 31.03.2015
Bilagsreferencenummer 429ae6cd-d673-48a3-b556-23db5146b602 er en kopi af den digitale anmeldelse og fortegnelse inkl. kort. Alle bilag indeholdt i denne anmeldelse kan fremsøges gratis på www.tinglysning.dk under forespørg.

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Anden adkomst
Dato/løbenummer: 22.10.2014-1005743147

Adkomsthavere:

Navn: Opdelt i lejlighed 1-120
Ejerandel: 1 / 1

Servitutter

Dokument:

Bilag a: Tingbogsattest

Dato/løbenummer: 17.04.1969-2801-63
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 454

Akt nr: 63_F-A_14

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse,
benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.02.1981-3307-63
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 865

Akt nr: 63_P-A_29

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 77

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.01.1985-1550-63
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 121

Akt nr: 63_E-A_604

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.01.1985-1618-63
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 120

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om ret for Århus kommune til år 2084 at
overtage ejendommen

AKT
63_E-A_604

Dokument:

Dato/løbenummer: 30.01.1985-2339-63
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 127

Akt nr: 63_F-A_14

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse mv fællesareal

Dokument:

Dato/løbenummer: 28.02.1986-21892-63
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 120

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om at anpart for 117VD og 117VE af
fællesarealet 117UK udgør hhv 5232m2 og
2003m2

AKT
63_E-A_604

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.12.1987-83940-63
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 121

Akt nr: 63_E-A_604

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om parkeringsareal

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.04.2015-1006305825
Prioritet: 8
Dokumenttype: Vedtægter

Vedtægter

Senest påtegnet:

Dato: 22.11.2021 12:00:35

Også tinglyst på:

Antal: 120

Påtaleberettiget:

Navn: Ejerforeningen Vestervang 19-24
Cvr-nr.: 36365056

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 0 DKK
Grundværdi: 0 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0751
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 816790

Indskannet akt:

Akt nr: 63_E-A_604



Hos Colliers er vi nyskabende.

Ved at maksimere potentialet i ejendomme og realaktiver skaber vi succes for vores kunder, vores investorer og os selv.



Læs mere om Colliers

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense

Cortex Park 12
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle

colliers.com

Accelerating success.