

VURDERINGSRAPPORT

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



Vurdering af grundens kontantværdi i ubebygget stand

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Jens Baggesens Vej 94-118, 8200 Aarhus N

Ejerforhold

Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Rekvirent

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
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
Søren Frichs Vej 40G, 1. th.
8230 Åbyhøj

Att.: Erhvervsmægler Thomas Brauer
Tlf.: 31 31 02 51
Mail: thomas.brauer@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 ejendommenes 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 byggermulighederne 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 ejendommenes 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 byggermodning, 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 almenyttigt 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. 79.450.447

Beregning af byggeretsværdien

Jens Baggesens Vej 94-118

Etagemeter

12.520

	Pr. m ²	I alt
Anslået markedsleje	kr. 1.8725	
Anslået driftsudgift	kr. 250	
Nettolejeværdi	kr. 1.475	
Anslået økonomi, udlejningsejendom		
Ved et forventet afkastkrav på 4,25 % udgør salgsprisen inkl. moms	kr. 34.706	
Opførelsesomkostninger:		
Byggeudgift, entreprenør	kr. 18.500	
Diverse tilsyn, teknisk bistand, salg m.v.	kr. 2.200	
Risiko- og udviklingspræmie, 17,5% af salgspris	kr. 6.074	kr. 26.774
Anslået byggeretsværdi inkl. moms	kr. 7.932	
Anslået byggeretsværdi ekskl. moms	kr. 6.349	kr. 79.450.447

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 ²
117 ty Århus Markjorder	7.814 m ²

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 områdets 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 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m², 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

Habilitet

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

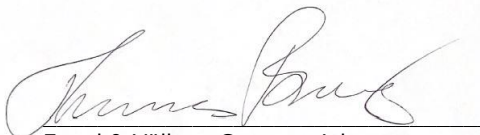
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

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

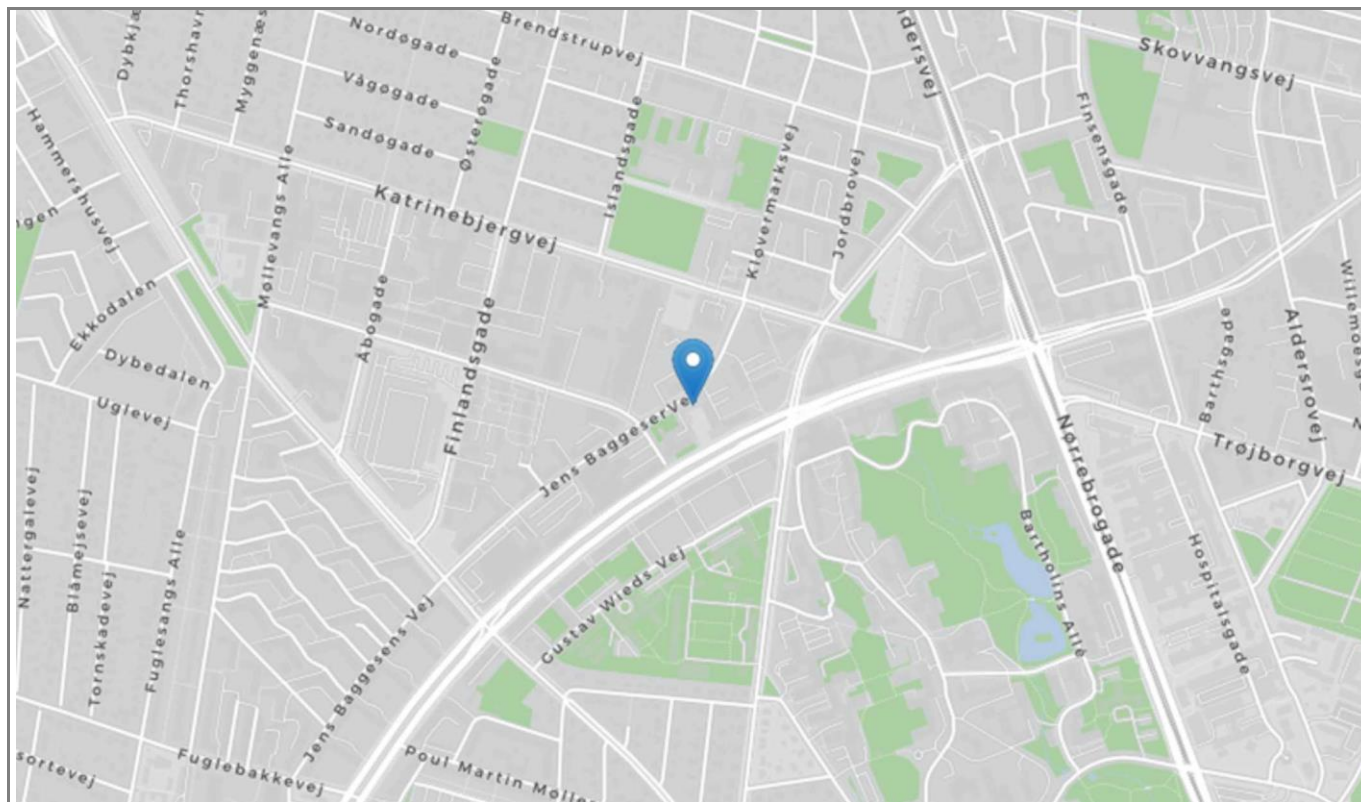
Aarhus C, september 2025



Engel & Völkers Commercial
Erhvervsmægler, Thomas Brauer
Søren Frichs Vej 40G, 1. th., 8230 Åbyhøj

KORT

Kort



Kort



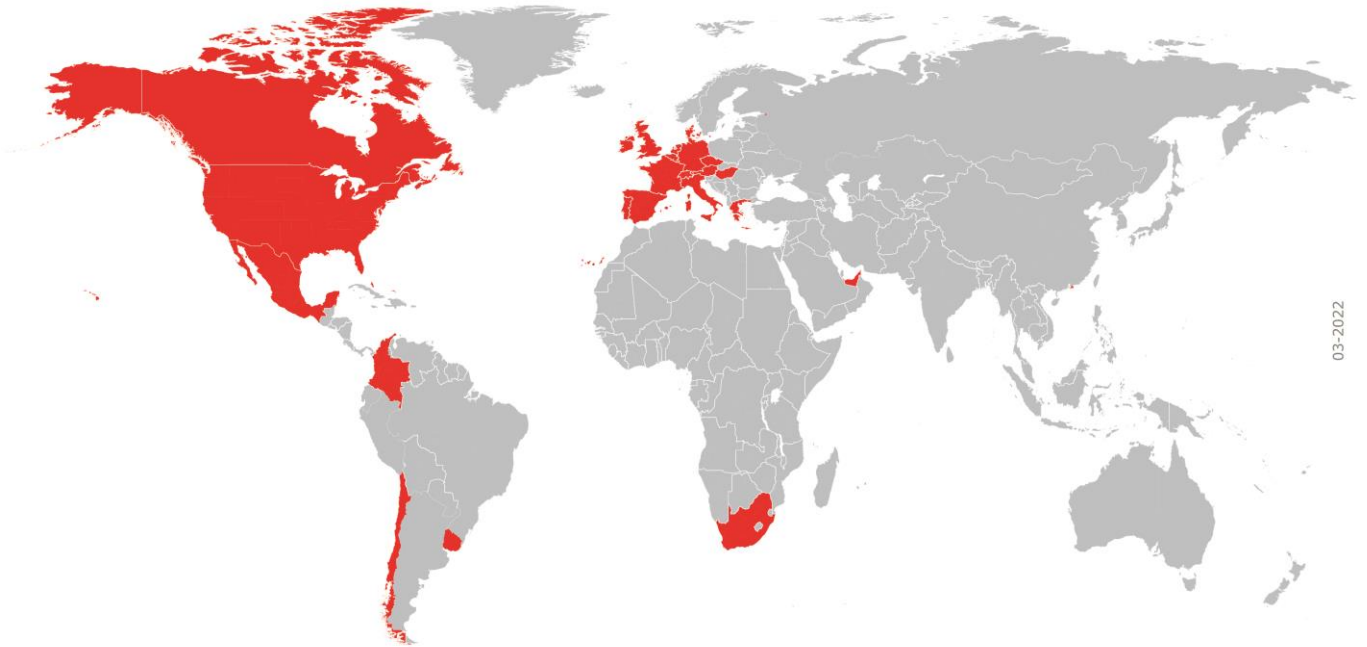
Kort



KONTAKT

Thomas Brauer
Erhvervsmægler
Mobil: 31 31 02 51
Tlf.: 86 19 03 00
E-mail: thomas.brauer@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 2 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.