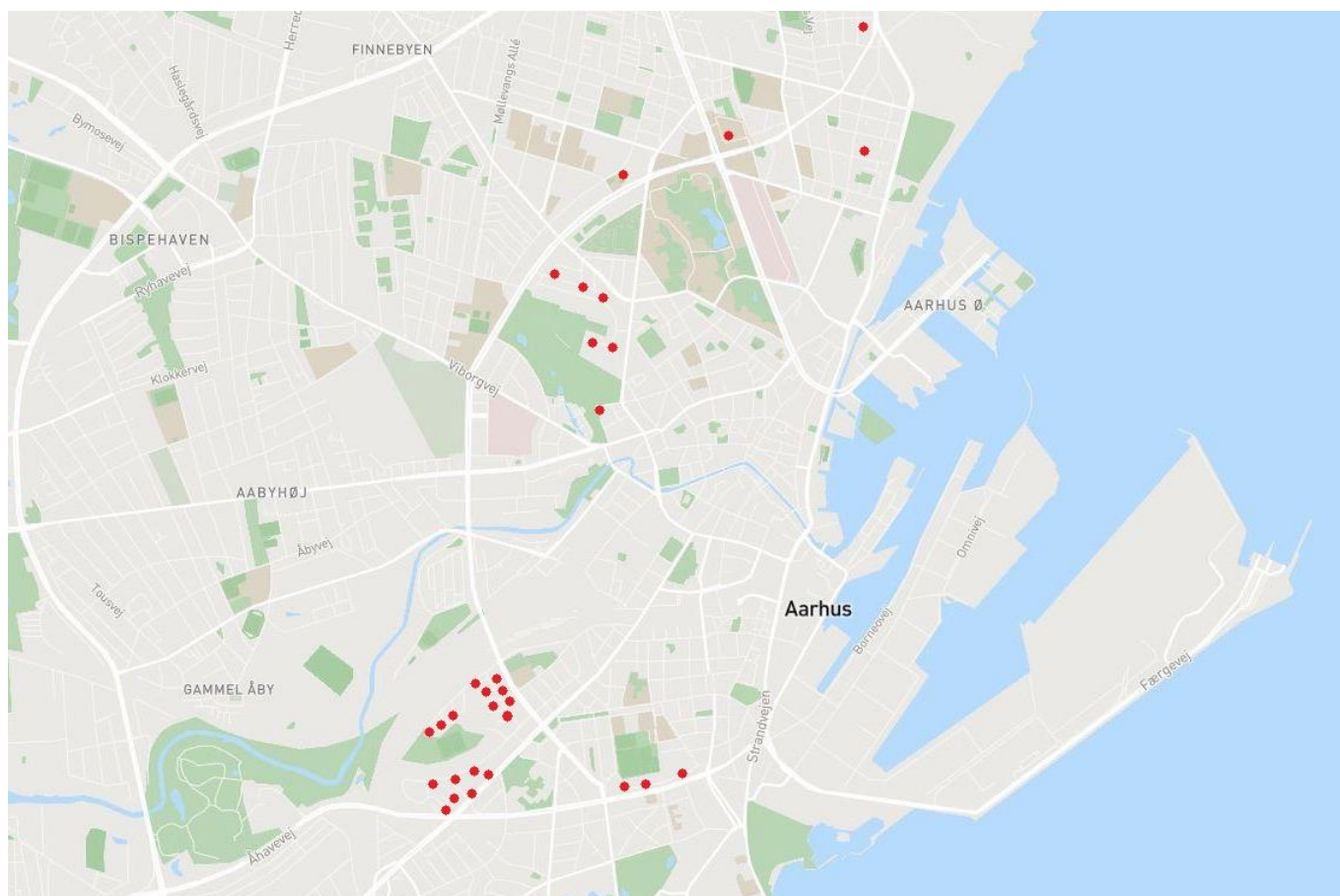


VURDERINGSRAPPORT

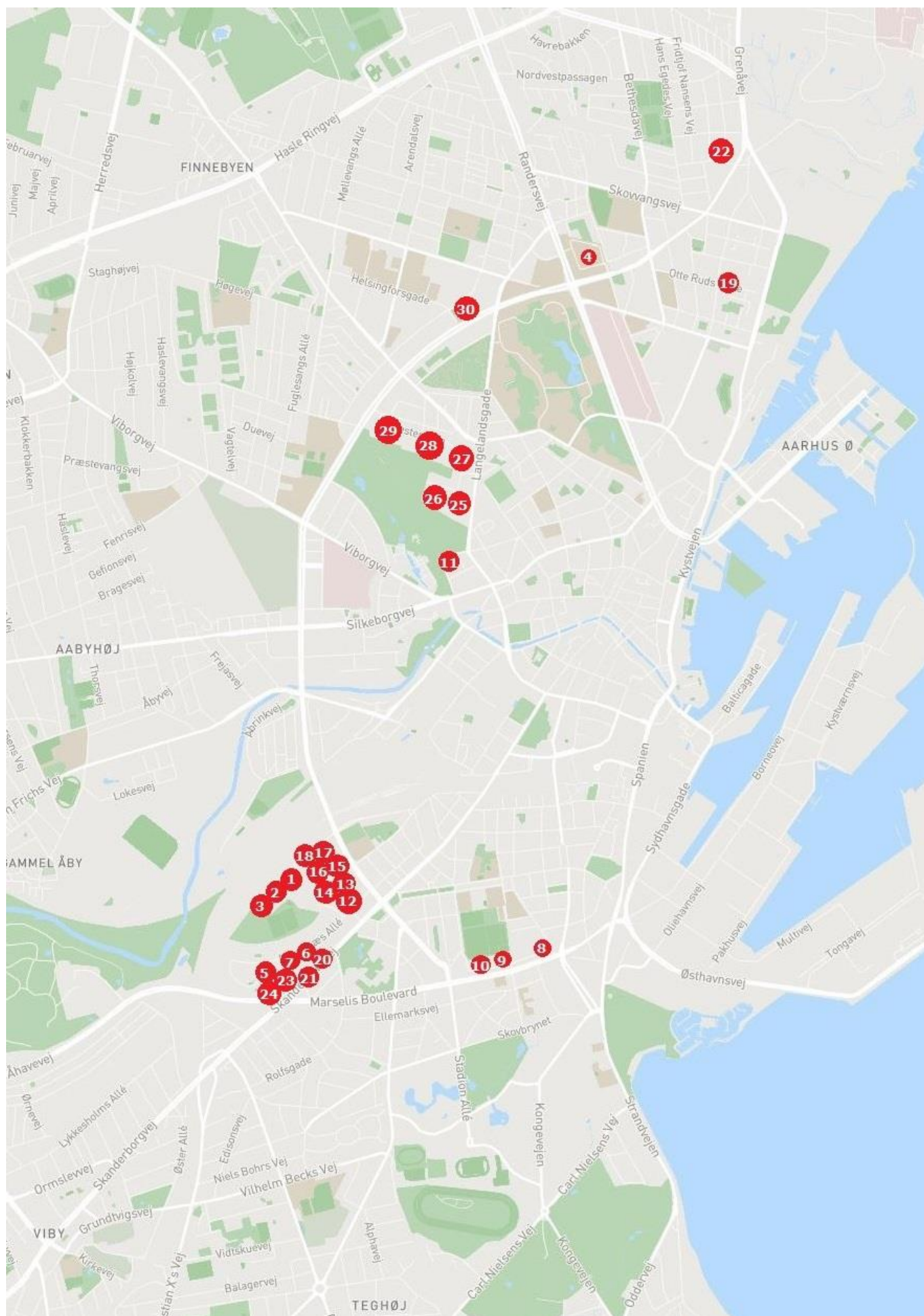
Grundarealer i Aarhus Kommune

Samlet vurdering

Sagsnummer 624-8018



Vurdering af grundarealer i ubebygget stand



Grundarealerne

Nr.	Adresse	Matr.nr.	Ejerlav	Vurderingssum
1	Augustenborggade 21	727m	Marselisborg, Århus Jorder	52.905.925
2	Augustenborggade 23D-F	727as	Marselisborg, Århus Jorder	54.084.558
3	Augustenborggade 25G-J, 27	727bn	Marselisborg, Århus Jorder	66.537.762
4	Funch Thomsens Gade 10-12	99ck	Århus Markjorder	8.535.212
5	Kirkedammen 7-9	727bc	Marselisborg, Århus Jorder	5.981.591
6	Langenæs Allé 33-43	727bu	Marselisborg, Århus Jorder	23.322.452
7	Langenæs Allé 45-47, Sønderborggade 11-13	727az	Marselisborg, Århus Jorder	14.489.061
8	Marselis Boulevard 28	741hæ, 741hf	Marselisborg, Århus Jorder	42.332.160
9	Marselis Boulevard 34-36	741hø, 741hn	Marselisborg, Århus Jorder	48.921.600
10	Marselis Boulevard 38-40	741ia, 741ho, 741ib	Marselisborg, Århus Jorder	45.614.400
11	Møllevejen 21, 23, 25, 27	1987a	Århus Bygrunde	24.470.160
12	Nordborggade 1-3	727v	Marselisborg, Århus Jorder	5.981.591
13	Nordborggade 15-17	727o	Marselisborg, Århus Jorder	6.288.339
14	Nordborggade 25-27	727at	Marselisborg, Århus Jorder	7.908.353
15	Nordborggade 29, 29A, 31	727l	Marselisborg, Århus Jorder	6.326.682
16	Nordborggade 43-45	727d	Marselisborg, Århus Jorder	6.048.692
17	Nordborggade 47, 49, 51	727ai	Marselisborg, Århus Jorder	17.211.452
18	Nordborggade 53, 55	727ak	Marselisborg, Århus Jorder	8.243.859
19	Otte Ruds Gade 10	2028ae	Århus Bygrunde	5.000.000
20	Skanderborgvej 36-38	727an	Marselisborg, Århus Jorder	13.549.645
21	Skanderborgvej 40	727am	Marselisborg, Århus Jorder	13.655.089
22	Skovfaldet 2	54q	Århus Markjorder	28.293.120
23	Tøndergade 84-86	727e	Marselisborg, Århus Jorder	5.761.115
24	Tøndergade 96, 98	727g	Marselisborg, Århus Jorder	6.043.899
25	Vestervang 1, 2, 3, 7, 8	117up	Århus Markjorder	72.078.720
26	Vestervang 4, 6, 9, 10	117xh, 117uo	Århus Markjorder	68.842.320
27	Vestervang 19-23, 20-24	117vd	Århus Markjorder	73.775.040
28	Vestervang 25A-K, 26-34	117ui	Århus Markjorder	141.903.120
29	Vestervang 35-41	117uh	Århus Markjorder	140.839.200
30	Jens Baggesens Vej 94-118	117uf, 117,ty	Århus Markjorder	79.450.447

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
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
Mail: tilbagekoebsklausul@mtm.aarhus.dk

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

Gældende markedsforhold for boligmarkedet i Aarhus

Forventninger til husleje

- Tomgangen for private lejeboliger i Aarhus Kommune er nede på ca. 1,2-1,4 % i sensommeren/efteråret 2025. Det gør Aarhus til den storby med det laveste tomgangsniveau i Danmark.
- Der er betydelig ubalance mellem udbud og efterspørgsel: befolkningstilvæksten (Aarhus Kommune vokset med ca. 43.000 borgere over det seneste årti, svarende til omkring 13 %) kombineret med en "tynd pipeline" af nye boligprojekter og lokale planlægningsmæssige begrænsninger vurderes at begrænse udbuddet i de kommende 3-5 år.
- Som følge heraf forventes huslejeniveauerne – især i nye eller moderne boliger med fri markedsleje og i centrale dele af Aarhus C. at stige. Udlejningsprojekter dokumenterer allerede hurtig udlejning og højere husleje.

Konklusion og prognose for Aarhus C: Givet den lave tomgang, den begrænsede nybyggeri og den høje efterspørgsel – særligt blandt studerende og unge nyuddannede i jobs – forventes huslejen i Aarhus C, fortsat at stige over de kommende 1-3 år. Særligt boliger med høj standard, attraktive beliggenheder og moderne faciliteter vil være disponeret af den højeste lejestigning – stigninger over inflationsniveau ses som sandsynlige. Der kan dog være segmenter, hvor stigninger bliver mere afdæmpede (ældre boligmasse, mindre attraktive beliggenheder).

Prisudvikling på ejendomsmarkedet

Det professionelle ejendomsmarked er på trods af faldende renter, fortsat på et lavt niveau, omend der er en stigende interesse fra de professionelle investorer. Sælgersiden skal dog fortsat justere prisforventningerne.

Stigende priser på byggematerialer og et nyt byggeregulativ er en medvirkende årsag til mindre aktivitet i nybyggeriet. Hvis nuværende tendenser og markedsforhold fortsætter ind i 2026, forventes en stigning i transaktionerne på boligudlejnings-ejendomme, specielt for ejendommen udstykket i ejerlejligheder. Priserne på ejerlejligheder i Aarhus C., fra 2024 til 2025 steget med ca. 6-7%.

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 almennyttigt 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.

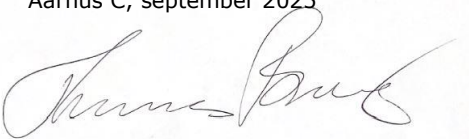
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til Aarhus Kommune eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

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, september 2025



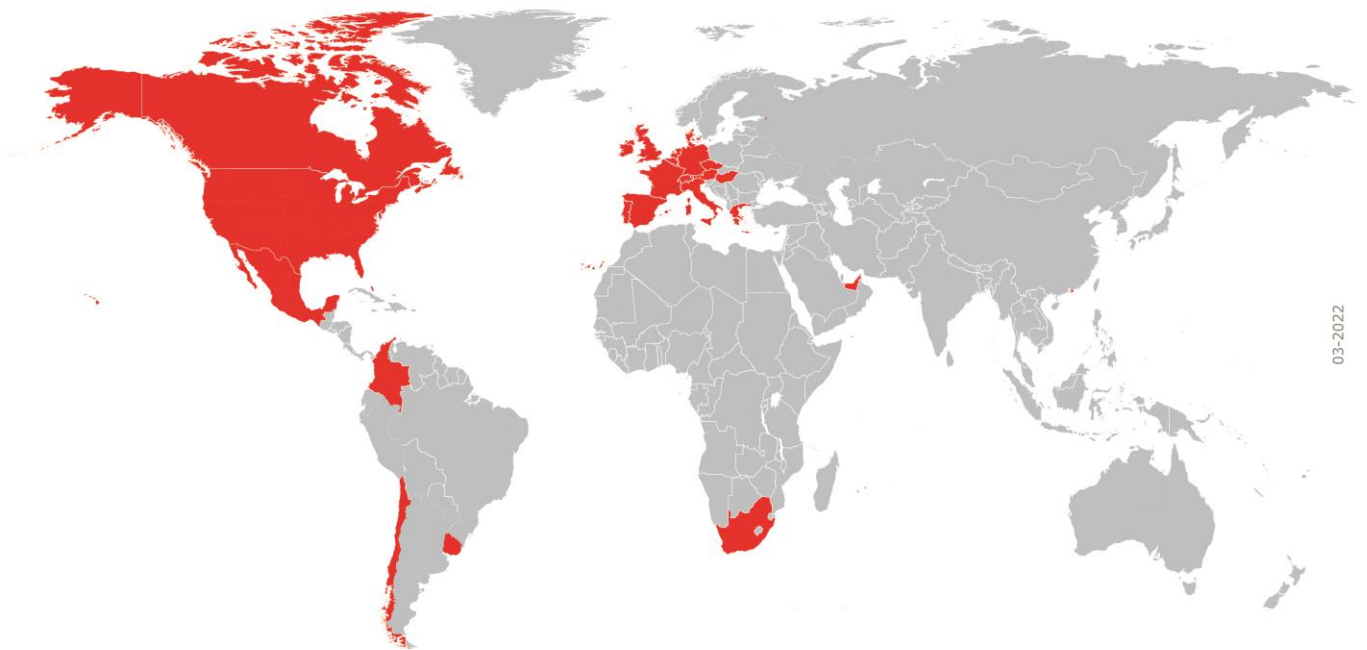
Engel & Völkers Commercial
Erhvervsmægler, Thomas Brauer
Søren Frichs Vej 40G, 1. th., 8230 Åbyhøj

September 2025

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.