

Forudsætningsnotat

Gudrunsvej 78-82, Gellerup

Udarbejdet for Aarhus Kommune

Oktober 2022

58768

UNDER
CONSTR



Indholdsfortegnelse

1. Opdrag	2
1.1. Baggrund og formål	2
1.2. Dokumentation og forudsætninger.....	2
2. Scenarier, arealer og anvendelser	3
3. Renoveringsomkostninger	5
4. Byggeretsværdier	6
4.1. Etablering af parkering i konstruktion.....	6
5. Forudsætninger for værdiansættelse	7
5.1. Scenarie 1	7
5.2. Scenarie 2	7
5.3. Scenarie 3.....	8
5.4. Scenarie 4.....	9
6. Sammenfatning	10

1. Opdrag

Cushman & Wakefield | RED har af Peter Frost-Møller fra Grandville (GV) på vegne af Aarhus Kommune (herefter Klienten) fået i opdrag at udarbejde dette forudsætningsnotat i forbindelse med vurderingen af totaløkonomien i en række omdannelsesscenarier for ejendommen Gudrunsvej 78-82 i Gellerup.

1.1. Baggrund og formål

Aarhus Kommune har besluttet af undersøge mulighederne for den fremtidige anvendelse af ejendommen Gudrunsvej 78-82, herunder mulighederne for et frasalg.

Ejendommen har et betydeligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, hvilket betyder at der skal foretages massive investeringer for at sikre den fremtidige funktionalitet og anvendelse.

Kombinationen af forskellige anvendelsesmuligheder og tilhørende renoveringsomkostninger medfører et behov for værdiansættelse i et antal scenarier (4) således, at der kan tilvejebringes et solidt beslutningsgrundlag.

Formålet med dette notat er at formidle de forudsætninger, som ligger til grund for værdiansættelsen af ejendommen i de opstillede scenarier, herunder med indregning af stigende omkostninger og et ændret marked pr. oktober 2022.

1.2. Dokumentation og forudsætninger

Følgende materiale er modtaget og indgår som en del af grundlaget for de opstillede værdiansættelser:

- Oplysninger om bruttoarealer og fremtidig anvendelse i scenarierne (GV)
- Scenarieanalyse fra 2018 (Sadolin & Albæk)
- Værdiansættelse fra 2018 (Sadolin & Albæk/Colliers)
- Markedsvurdering 2021 (Colliers)
- Økonomi prisoverslag udkast af september 2022 (COWI)

Det skal bemærkes, at der er tale om en indikativ værdiansættelse, idet der knytter sig en væsentlig usikkerhed til de fremtidige lejeforhold, arealer, ligesom de estimerede renoveringsomkostninger også rummer en betydelig usikkerhed.

2. Scenarier, arealer og anvendelser

Grandville har i samarbejde med Aarhus Kommune udarbejdet forslag til den fremtidige anvendelse af bygningerne i fire scenarier.

I **scenarie 1** foretages der den nødvendige genopretning af ejendommens facader samt installationer m.v., og ejendommens fremtidige anvendelse omfatter højskole, Fredens Hus samt Privat udlejning og Gellerup Scenen. Hertil kommer teknik- og fællesarealer samt partering. Arealfordelingen ses af tabellen herunder.

Scenarie 1

Bygning		Højskole	Fredens Hus	Privat udlejning	Gellerup Scenen	Teknik/fælles	P-kælder
G78							
Kælder, scene	803 m ²	803 m ²					
Kælder, øvrig	1.875 m ²					1.875 m ²	
P-kælder	1.200 m ²						1.200 m ²
Stue	1.978 m ²	1.978 m ²					
1. sal	1.637 m ²	1.637 m ²					
2. sal	1.590 m ²			1.590 m ²			
3. sal	1.602 m ²			1.602 m ²			
	10.685 m ²	4.418 m ²		3.192 m ²	0 m ²	1.875 m ²	1.200 m ²
G80							
Kælder	1.252 m ²	921 m ²				331 m ²	
Stue	629 m ²		629 m ²				
1. sal	907 m ²	907 m ²					
	2.788 m ²		629 m ²			331 m ²	
G82							
Kælder	388 m ²			388 m ²			
Stue	629 m ²			629 m ²			
1. sal	907 m ²			907 m ²			
	1.924 m ²			1.924 m ²		0 m ²	
Total		5.332 m²	629 m²	5.116 m²	0 m²	2.206 m²	1.200 m²

I **scenarie 2** foretages der den nødvendige genopretning af ejendommens facader samt installationer m.v., og ejendommens fremtidige anvendelse omfatter beboelse og kontor/café samt Gellerup Scenen i G78. I G80 og G82 anvendes bygningerne til kontor/café, mens kælderen anvendes til teknik m.v. Kælderarealet ud mod Gudrunsvej åbnes op, hvorved arealet kan anvendes til udadvendte funktioner. Arealfordelingen ses af tabellen herunder.

I **scenarie 3** foretages der en fuldstændig renovering og ombygning af ejendommen. Alle lejemål vil fremstå nye, og ejendommens fremtidige anvendelse omfatter beboelse og kontor/café samt Gellerup Scenen i G78. I G80 og G82 anvendes bygningerne til kontor/café, mens kælderen anvendes til teknik m.v. Kælderarealet ud mod Gudrunsvej åbnes op,

hvorved arealet kan anvendes til udadvendte funktioner. Arealfordelingen ses af tabellen herunder.

I **scenarie 4** foretages der en nedrivning af hele ejendommen, og ejendommen udbydes som byggeretter med en anvendelse svarende til scenarie 2 og 3. Det betyder samtidig, at de store kælderarealer reduceres, og at scenen ikke genetableres. Parkering forudsættes at blive etableret i ny kælder. Arealfordelingen ses af tabellen herunder.

Scenarie 2-4

Bygning	Boliger	Kontor/cafe mv.	Kælder, lukket	Scene	Kælder, facade mod Gudrunsvej	P-kælder
G78						
Kælder, scene	803 m ²			803 m ²		
Kælder, øvrig	1.875 m ²		1.875 m ²			
P-kælder	1.200 m ²					1.200 m ²
Stue	1.978 m ²	1.978 m ²				
1. sal	1.637 m ²	1.637 m ²				
2. sal	1.590 m ²	1.590 m ²				
3. sal	1.602 m ²	1.602 m ²				
	10.685 m ²	4.829 m ²	1.978 m ²	1.875 m ²	803 m ²	1.200 m ²
G80						
Kælder	1.252 m ²		331 m ²		921 m ²	
Stue	629 m ²	629 m ²				
1. sal	907 m ²	907 m ²				
	2.788 m ²	1.536 m ²	331 m ²		921 m ²	
G82						
Kælder	388 m ²		388 m ²			
Stue	629 m ²	629 m ²				
1. sal	907 m ²	907 m ²				
	1.924 m ²	1.536 m ²	388 m ²			
Total	4.829 m ²	5.050 m ²	2.594 m ²	803 m ²	921 m ²	1.200 m ²

Idet der arbejdes på et idé-stadie, foreligger der ikke oplysninger om potentielle lejevilkår, herunder uopsigeligheder m.v. Der tages derfor afsæt i markedskonforme vilkår for de enkelte anvendelser.

3. Renoveringsomkostninger

COWI har i september 2022 estimeret de forventede omkostninger til renovering, genopretning og nedrivning for de fire scenarier. De estimerede omkostninger ses af tabellen herunder. Tabellen er udarbejdet på baggrund af COWIs beregningsark.

Post	Scenarie 1	Scenarie 2	Scenarie 3	Scenarie 4
4.1 Facader	13.357.127	13.357.127	0	0
4.2 Tagflader	6.183.984	6.183.984	386.499	0
4.3 Lette facader	3.331.391	3.331.391	302.854	0
4.4 Vinduer og døre, facader	11.414.296	11.414.296	672.624	0
4.5 Indvendige overflader	16.223.728	16.223.728	3.419.304	0
4.6 Kældervægge	1.179.110	1.179.110	1.179.110	0
4.7 Lofter	12.434.769	12.434.769	3.552.791	0
4.8 Belægninger i terræn	2.124.591	2.124.591	2.124.591	0
4.9 Trapper	4.038.049	4.038.049	4.038.049	0
4.10 El-installationer	11.546.571	11.546.571	0	0
4.11 VVS-installationer	20.361.515	20.361.515	2.228.874	0
4.12 Ventilation	19.758.211	19.758.211	1.776.396	0
Diverse arbejder	10.340.017	10.340.017	0	0
Nedrivning af facader og bygningsdele	0	0	13.302.815	0
Nye facader og indvendigt arbejde			203.212.946	
Nedrivning af alle bygninger				31.405.413
	132.293.359	132.293.359	236.196.853	31.405.413

I værdiansættelsen er ovenstående omkostningsposter samlet i en række hovedposter, der omfatter:

- Renovering af facader
- Renovering af lokaler
- Renovering af installationer
- Diverse arbejder
- Nedbrydning facader
- Nye facader og indvendigt arbejde
- Nedrivning

De estimerede omkostninger er ikke fordelt på bygningerne G78, G80 og G82, men er opgjort for den samlede ejendom. I værdiansættelsen fordeles omkostningerne på bygningerne på baggrund af bygningernes forholdsmæssige arealandel. Dette medfører en vis usikkerhed, idet bygningerne ikke er ens.

Aarhus Kommune har efterfølgende besluttet at de estimerede omkostninger for scenarie 2 skal anvendes for både scenarie 1 og 2. Forskellen mellem scenarie 1 og 2 vedrører primært omkostningen til åbning af kældercfacaden mod Gudrunsvej.

4. Byggeretsværdier

Til brug for værdiansættelsen af scenarie 4 er der foretaget beregning af byggeretsværdier for private lejeboliger samt kontor- og kulturformål.

Byggeretsværdier fastsættes via en residualberegning, hvor den estimerede værdi af det færdige byggeri anslås, idet der tages udgangspunkt i værdien pr. m² for en bolig. Værdien af det færdige byggeri estimeres via en kapitaliseret værdi for private lejeboliger. Fra værdien af det færdige byggeri fratrækkes udviklers risikopræmie (developerfortjeneste), entrepriseomkostninger, rådgivningsomkostninger, byggemodning på byggefeltet samt omkostninger til byggefinansiering m.v. Derved findes residualen, der er udtryk for værdien af byggeretten.

Følgende byggeretsværdier er anvendt ved værdiansættelsen i scenarie 4:

- 2.000 kr. ekskl. moms for private lejeboliger
- 1.800 kr. ekskl. moms for serviceerhverv
- 400 kr. ekskl. moms for kultur og ikke-kommercielle aktiviteter

Byggeretsværdierne er dermed reduceret med ca. 1.000 kr. for boligerne og 500 kr. for serviceerhverv. Dette skyldes en kombination af øgede omkostninger og ændrede markedsf forhold. I praksis vil de nuværende byggeomkostninger stort set erodere byggeretsværdien, men der er anvendt en reduceret byggeretsværdi i beregningerne.

4.1. Etablering af parkering i konstruktion

Der må forventes et tab på etablering af parkering i konstruktion som følge af en lav betalingsvillighed i området. Tabet opstår som følge af forskellen mellem værdien af en parkeringsplads og etableringsomkostningen.

Ved etablering af parkering i parkeringshus eller ved udnyttelse af terrænhældningen vurderes etableringsomkostningen at udgøre ca. 150.000 kr. pr. plads.

Værdien af en plads vurderes at udgøre ca. 50.000 kr., hvorved der opstår et tab på ca. 100.000 kr. pr. plads, som skal etableres.

5. Forudsætninger for værdiansættelse

Der er foretaget en værdiansættelse af de enkelte bygninger G78, G80 og G82 i hvert af de 4 scenarier. Værdiansættelsen (Excel-model) er fremsendt til Klienten som en pdf.fil, og i dette afsnit er de vigtigste forudsætninger og markedsbetragtninger beskrevet.

5.1. Scenarie 1

I dette scenarie foretages der en nødvendig renovering af facade og installationer, mens ejendommens anvendelse tager afsæt i de nuværende funktioner. Det betyder, at der i høj grad er tale om ikke-kommercielle aktiviteter såsom højskole, Fredens Hus, teater og privat udlejning m.v. Disse potentielle lejere har en lavere betalingsevne end traditionelle kommercielle lejere, hvilket afspejles i et relativt lavt lejeniveau. Lejen tager således afsæt i en kombination af ejendommens mulige anvendelse, og lejernes forventede betalingsvillighed.

For arealer over jord er der anvendt en leje på 750-800 kr. pr. m² plus driftsomkostninger, mens der for scenen er anvendt 500 kr. pr. m². For de øvrige kælderlokaler er der anvendt 250 kr. pr. m². Dette kan opnås ved eksempelvis udlejning til øvelokaler m.v. For den del af kælderen der åbnes op ud mod Gudrunsvej anvendes 1.000 kr. pr. m².

For bygningen G78 anvendes et nettostartafkast på 6,75%, der afspejler en vis genudlejningsrisiko som følge af lokalernes anvendelse og en lejers forventede bonitet. For bygningen G80 anvendes et lavere afkast på 6,25% som følge af lavere genudlejningsrisiko. Afkastet for G82 er estimeret til 4,75%, og der forudsættes en lang lejekontrakt med Aarhus Kommune.

Driftsomkostninger følger markedsnormer med 2% til administration og 60 kr. til vedligehold.

Renoveringsomkostninger følger estimerterne fra COWI og er fordelt på baggrund af bygningens andel af det samlede areal. Omkostningerne er ekskl. moms.

Der indregnes ikke et developerfee, men alene en hensættelse på 7% til risiko beregnet på baggrund af ejendommens kapitaliserede værdi.

Der afsættes lejetab i 18 måneder i byggeperioden. Dette fratrækkes, idet den kapitaliserede værdi i sagens natur indeholder lejeindtægter fra projektstart. Der fratrækkes desuden 100 kr. i driftsomkostninger i byggeperioden.

5.2. Scenarie 2

I dette scenarie foretages der en nødvendig renovering af facade og installationer. Ejendommens anvendelse tager afsæt i udlejning til traditionelle kommercielle lejere med anvendelse til beboelse, kontor/café m.v. Scenen fastholdes og de øvrige kælderarealer fastholder anvendelsen.

For boligarealerne er der anvendt en leje på 1.200 til 1.300 kr. pr. m² inkl. driftsomkostninger og afspejler det opnåelige lejeniveau i området. RED har kendskab til udlejningssituationen for en række ejendomme i området. For de øvrige arealer over jord er der anvendt en leje på 900 kr. pr. m² ekskl. driftsomkostninger, mens der for scenen er anvendt 500 kr. pr. m². For de øvrige kælderlokaler er der anvendt 250 kr. pr. m². Dette kan opnås ved eksempelvis

udlejning til øvelokaler m.v. For den del af kælderen der åbnes op ud mod Gudrunsvej anvendes 1.000 kr. pr. m².

For bygningen G78 anvendes et nettostartafkast på 5%, der afspejler at ejendommen indeholder boliger. Afkastet ligger lidt højere end for nybyggede lejeboliger, herunder det forhold at ejendommen fortsat er kompleks. For bygningen G80 anvendes et afkast på 5,75%, idet der forventes en kombination af kontor og udadvendte aktiviteter. Afkastet for G82 er ligeledes estimeret til 5,75% som følge af den kommercielle anvendelse.

Driftsomkostninger følger markedsnormer med 2% til administration og 60 kr. til vedligehold for erhvervsdelen, mens der er anvendt 250 kr. pr. m² for boligdelen.

Renoveringsomkostninger følger estimaterne fra COWI og er fordelt på baggrund af bygningsens andel af det samlede areal. Omkostningerne er ekskl. moms, og der afsættes moms på baggrund af boligernes andel af det samlede bygningsareal inkl. kælder. Der knytter sig en vis risiko til denne momsning af omkostningerne, idet fordelingen er ukendt og det er ikke sikkert at omkostningerne skal påføres moms.

Der indregnes et developerfee på 12% for G78 og 18% for G80 og G82 som følge af højere udlejningsrisiko på disse bygninger. Developerfeen beregnes af den kapitaliserede værdi.

Der afsættes lejetab i 18 måneder i byggeperioden. Dette fratrækkes, idet den kapitaliserede værdi i sagens natur indeholder lejeindtægter fra projektstart. Der fratrækkes desuden 100 kr. i driftsomkostninger i byggeperioden.

5.3. Scenarie 3

I dette scenarie foretages der en fuldstændig renovering af ejendommen med helt nye facader og fuldstændig ombygning indvendigt. Ejendommens anvendelse tager afsæt i udlejning til traditionelle kommercielle lejere med anvendelse til beboelse, kontor/café m.v. Scenen fastholdes, og de øvrige kælderarealer fastholder anvendelsen.

For boligarealerne er der anvendt en leje på 1.250 til 1.350 kr. pr. m² inkl. driftsomkostninger, og det afspejler det opnåelige lejeniveau i området, herunder at der vil være tale om helt nye boliger. RED har kendskab til udlejningssituationen for en række ejendomme i området. For de øvrige arealer over jord er der anvendt en leje på 1.000 til 1.100 kr. pr. m² ekskl. driftsomkostninger, mens der for scenen er anvendt 500 kr. pr. m². For de øvrige kælderlokaler er der anvendt 250 kr. pr. m². Dette kan opnås ved eksempelvis udlejning til øvelokaler m.v. For den del af kælderen der åbnes op ud mod Gudrunsvej anvendes 1.000 kr. pr. m².

For bygningen G78 anvendes et nettostartafkast på 4,75%, der afspejler at ejendommen indeholder helt nye boliger. Afkastet ligger lidt højere end for traditionelt nybyggede lejeboliger, herunder det forhold at ejendommen fortsat er kompleks. For bygningen G80 anvendes et afkast på 5,75%, idet der forventes en kombination af kontor og udadvendte aktiviteter. Afkastet for G82 er ligeledes estimeret til 5,75% som følge af den kommercielle anvendelse.

Driftsomkostninger følger markedsnormer med 2% til administration og 50 kr. til vedligehold for erhvervsdelen, mens der er anvendt 250 kr. pr. m² for boligdelen. Det udvendige vedligehold er sat 10 kr. lavere som følge af helt ny facade og klimaskærm.

Renoveringsomkostninger følger estimaterne fra COWI og er fordelt på baggrund af bygnings andel af det samlede areal. Omkostningerne er ekskl. moms, og der afsættes moms på baggrund af boligernes andel af det samlede bygningsareal inkl. kælder. Der knytter sig en vis risiko til denne momsning af omkostningerne, idet fordelingen er ukendt og det er ikke sikkert at omkostningerne skal påføres moms.

Der indregnes et developerfee på 12% for G78 og 18% for G80 og G82 som følge af højere udlejningsrisiko på disse bygninger. Developerfeen beregnes af den kapitaliserede værdi.

Der afsættes lejetab i 18 måneder i byggeperioden. Dette fratrækkes, idet den kapitaliserede værdi i sagens natur indeholder lejeindtægter fra projektstart. Der fratrækkes desuden 50 kr. i driftsomkostninger i byggeperioden. Det lavere beløb skyldes, at ejendommen stripes helt for alt andet end dæk og søjler.

5.4. Scenarie 4

I dette scenarie foretages der en fuldstændig nedrivning af ejendommen, og der frasælges byggeretter til bolig og erhvervsformål, herunder kontor og caféer m.v.

Den potentielle salgsvolumen er baseret på arealer over jord, hvorved de eksisterende kælderarealer ikke indregnes som potentielle byggeretter. I praksis vil der også blive etableret kælder i nybyggeriet, men de vil blive dimensioneret anderledes og er indregnet i byggeretsværdien.

Byggeretsværdien er angivet ekskl. moms, ligesom alle omkostninger også er det. Der anvendes en byggeretsværdi på 2.000 kr. for boliger og 1.800 kr. for kontorer.

Der fratrækkes nedrivningsomkostninger på 1.874 kr. pr. m² bygningsareal inkl. kælder. Dette tal er estimeret af COWI.

Parkering indregnes fortsat på baggrund af et tab på 100.000 kr. pr. plads og et opgjort behov på 73 pladser jf. Grandville.

6. Sammenfatning

I tabellen herunder ses værdiansættelsen af de enkelte bygninger for de 4 scenarier.

Scenarie/Bygning	1	2	3	4
G78	-28.280.000	14.670.000	-41.370.000	-13.970.000
G80	1.860.000	2.550.000	-11.130.000	-4.240.000
G82	3.470.000	-640.000	-9.590.000	-2.070.000
Total	-22.950.000	16.580.000	-62.090.000	-20.280.000

Der opnås samlet positiv værdi i scenarie 2, mens der er tale om negative værdier i scenarie 1, 3 og 4.

Forskellen mellem scenarie 1 og 2 knytter sig til en mere kommerciel udnyttelse af ejendommen – primært boligdelen samtidig med at omkostningerne er de samme. Det er dog REDs vurdering, at omkostningerne i scenarie 2 måske undervurderes idet der skal etableres boliger i G78 i modsætning til en forventelig billigere løsning til højskoleformål. Dette bør undersøges nærmere.

I scenarie 4 kan der være en momsfordel ved udviklingen som følge af de eksisterende bygninger, men dette kan ikke kvantificeres på nuværende tidspunkt og vil afhænge af købers intentioner med ejendommen.

Hvorvidt byggeomkostningerne i scenarie 2 og 3 skal pålægges moms for boligdelen, herunder hvordan momsen skal fordeles i forhold til ind- og udvendige arbejder samt arealer bør også undersøges nærmere.