



# Bilag 8.1.8 til Investerings- og ejeraftalen

Følgende er et bilag til Investerings- og ejeraftalen, der vedrører fastsættelsen af værdierne på Investors boligbyggeretter med købepligt og -ret i Etape 1 og Etape 2. Bilaget redegør for de forudsætninger og metoder, der er anvendt til at fastsætte Baseline byggeretsværdierne af byggeretterne på tidspunktet for underskrift af Investerings- og ejeraftalen. Bilaget skal indgå som forudsætningsgrundlag for den eksterne mægler vurdering, når Investor køber byggeretter af Arealudviklingsselskabet i Etape 2.

## Fastsættelse af markedsværdien for boligbyggeretterne i Etape 1

Følgende afsnit vedrører fastsættelsen af værdien for Investors boligbyggeretter på alle delområderne i Etape 1, med købepligt. Det er aftalt mellem Parterne, at alle boligbyggeretter med købepligt i Etape 1 kan købes ud af Arealudviklingsselskabet af Investor for et fast beløb på 2.300 kr. pr. etagemeter ekskl. moms. Byggeretterne til kultur og offentlige funktioner udgør 1.000 kr. pr. etagemeter ekskl. moms, og byggeretterne til kontor udgør 3.500 kr. pr. etagemeter ekskl. moms.

I henhold til Udviklingsplanen og Økonomimodellen udgør de omfattede boligbyggeretter følgende:

**Tabel 1**

Anvendelse	Delområde	Samlet for Etape 1 (etm.)
Rækkehuse/townhouses	Brotoften	8.500
Etageboliger, standard og top	Bolværksgrunden	9.200

Kilde: Udviklingsplan og Økonomimodel

Ved køb af boligbyggeretter til den aftalte faste pris på 2.300 kr. pr. etagemeter ekskl. moms, forpligter Investor sig herudover til at afholde alle almindelige omkostninger forbundet med byggeretterne indenfor de respektive byggefelter, herunder – men ikke begrænset til:

- Byggemodning indenfor byggefeltet, herunder tilslutningsafgifter
- Etablering udenomsarealer og øvrige forhold i henhold til den gældende lokalplan
- Etablering af nødvendig parkering. For så vidt angår Brotoften, vil denne løsning være en blanding af plint og terræn. På Bolværksgrunden vil denne løsning være i parkeringshus og på terræn, hvor Investor er forpligtet til at opføre det antal parkeringspladser, som parkeringsnormen tilsiger.

I relation til parkeringsløsningerne på tværs af delområderne har Investor således pligt til at opføre følgende parkeringspladser på de respektive delområder, med udgangspunkt i Udviklingsplanen og Økonomimodellen og den forudsatte parkeringsnorm:

**Tabel 2**

Anvendelse	Delområde og parkeringsløsning	Parkeringspladser (stk.)
Rækkehuse/townhouses	Brotoften, plint	66
Etageboliger, standard og top	Bolværksgrunden, parkeringshus	67
Etageboliger, standard og top	Bolværksgrunden, terræn	36
<b>I alt</b>		<b>169</b>

Kilde: Udviklingsplan og Økonomimodel

Det endelige antal parkeringspladser fastlægges i de kommende lokalplaner.

### Fastsættelse af markedsværdien for boligbyggeretterne i Etape 2

Følgende afsnit viser byggeretsværdierne for delområderne og de forskellige anvendelser i Etape 2 og redegør for de forudsætninger og metoder, der er brugt til udregningerne, herunder de forudsætninger og metoder, der er anvendt til at fastsætte Baseline Byggeretsværdierne af boligbyggeretterne på tidspunktet for underskrift af Investerings- og ejeraftalen. Bilaget skal indgå som forudsætningsgrundlag for den eksterne mæglervurdering, når Investor køber byggeretter af Arealudviklingsselskabet i Etape 2. I forhold til fordelingen af etagebolig, top og standard, samt rækkehuse/townhouses, er den eksterne mægler bundet af den fordeling, der følger af oversigten i nærværende bilag, samt nedenstående metoder og forudsætninger.

Alle tal i det følgende er baseret på Udviklingsplanen og vil desuden kunne udledes af økonomimodellen.

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 fratække opførelsesomkostninger, byggemodningsomkostninger, tilslutningsafgifter, markedsføringsomkostninger, diverse rådgiverhonorarer, byggerenter og udviklers risikopræmie (developer fee).

Baseret på markedet i dag er det vores vurdering, at værdien for en etagemeter boligbygget på tværs af delområderne i Etape 2 kan fastsættes, som vist nedenfor.

**Tabel 3**

Anvendelse	Byggeretsværdi (kr. pr. etm. ekskl. moms)
Etageboliger, standard	2.300
Etageboliger, top	3.300
Rækkehuse/townhouses	3.300

Kilde: Udviklingsplan og Økonomimodel

Ved køb af boligbyggeretter forpligtiger Investor sig herudover til at afholde alle almindelige omkostninger forbundet med byggeretterne indenfor de respektive byggefelter, herunder – men ikke begrænset til:

- Byggemodning indenfor byggefeltet, herunder tilslutningsafgifter
- Etablering af udenomsarealer og øvrige forhold i henhold til lokalplan
- Etablering af nødvendig parkering i overensstemmelse med lokalplan.









Opgørelsen af omkostningerne til parkering i økonomimodellen følger den forudsatte parkeringsnorm og de anslåede gennemsnitlige boligstørrelser, som er anført i nedenstående tabel.

**Tabel 4**

<b>Anvendelse</b>	<b>Gns. boligstørrelse (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parkeringsnorm, bolig (parkeringspladser pr. bolig)</b>	<b>Parkeringsnorm, erhverv (m<sup>2</sup> pr. parkeringsplads)</b>
Etageboliger, standard	90	1	-
Etageboliger, top	90	1	-
Rækkehuse/townhouses	130	1	-

Kilde: Udviklingsplan og Økonomimodel

## BASELINE BYGGERETSVERDIER

-  Afgrænsning af projektområde for Flodbyen Randers
-  Byggeretter
-  P-hus
-  Etagebolig top
-  Etagebolig standard
-  Townhouses
-  Almene boliger
-  Øvrige anvendelser (kultur/off., hotel, kontor, detail)

**BYGGERETTER MED KØBERET:**  
Townhouses: 5.400 etm (3.300 kr.)  
Parkering på terræn

**BYGGERETTER MED KØBERET:**  
Etageboliger top: 17.500 etm (3.300 kr.)  
Etageboliger standard: 9.400 etm (2.300 kr.)  
Parkering i plint og på terræn

**BYGGERETTER MED KØBEPLIGT:**  
Etageboliger top: 3.800 etm (3.300 kr.)  
Parkering i plint og evt. på terræn

**BYGGERETTER MED KØBEPLIGT:**  
Etageboliger top: 9.200 etm (3.300 kr.)  
Parkering i plint

**BYGGERETTER MED KØBEPLIGT:**  
Etageboliger top: 5.800 etm (3.300 kr.)  
Etageboliger standard: 5.900 (2.300 kr.)  
Parkering i plint

**BYGGERETTER MED KØBERET:**  
Etageboliger standard: 3.300 etm (2.300 kr.)  
Parkering på terræn

**BYGGERETTER MED KØBERET:**  
Etageboliger standard: 3.550 etm (2.300 kr.)  
Detail: 250 etm (2.000 kr.)  
Parkering i P-hus (Bolværksgrunden)

**BYGGERETTER MED KØBEPLIGT:**  
Kontor med RK lejekontrakt: 2.000 etm (3.500 kr.)  
Etagebolig standard: 4.900 etm (2.300 kr.)  
Kultur/off. funk.: 827 etm (1.000 kr.)  
i alt: 7.727 etm (2.470 kr.)  
Parkering i P-hus

**BYGGERETTER MED KØBEPLIGT:**  
Etageboliger top: 4.300 etm (2.300 kr.)  
Parkering på terræn

**BYGGERETTER MED KØBEPLIGT:**  
Townhouses/etageboliger top : 8.500 etm (2.300 kr.)  
Parkering i plint (integreret i diget)