

## Vurderingsrapport 11.05.2021

**Ejendommen:** Follerupgårdvej - Tørring

**Klientidentifikation:** Hedensted Kommune, Mette Harbo Linee

### Udarbejdet af:

Indehaver Flemming Thykjær, Nybolig Hornsyld, Juelsminde, Horsens, Tørring, Brædstrup og Jelling.

---

#### 1 Formål:

Vurderingsrapporten har til formål at prisfastsætte markedsværdien af grundene på vurderingstidspunktet.

---

#### 2 Markedsværdi:

Markedsværdien er den værdi, som grundene skal kunne omsættes for på den pågældende vurderingsdag mellem en køber og sælger i en almindelig handel, hvor rimelig markedsføring og forhandling er overholdt. Herudover forudsættes det, at parterne har handlet fornuftigt, kyndigt og uden tvang.

---

#### 3 Besigtigelse:

Undertegnede besigtiget arealet d. 10.05.2021.

---

#### 4 Dokumenter:

Følgende dokumenter er gennemgået forud for prisfastsætningen af grundene:

- Oversigtskort med grundstørrelser samt delnummer
- Lokalplan
- Geotekniske rapporter

---

#### 5 Zonestatus:

Lokalplanområdet er allerede beliggende i byzone.

---

#### 6 Arealer:

Grundenes størrelser varierer fra 1.011 kvm. – 1.335 kvm.

---

---

## 7 Benyttelse:

---

Grundene kan benyttes til åben-lav og tæt-lav boliger. Bebyggelsesprocenten for åben-lav er 30% og ved tæt-lav 40%.

Bebyggelsens højde forventes ikke at må overstige 8,5 meter og en facadehøjde på 7,5 meter målt fra eksisterende terræn og 2 etager. Der må ikke etableres kælder.

---

## 8 Bebyggelsen:

---

Grundene kan bebygges jf. lokalplan som endnu ikke er modtaget.

---

## 9 Beskrivelse af området, nærområdet samt udstykningen:

---

Tørring er en by i vækst som er begunstiget af sin gode geografiske placering, med ca. 20 minutters kørsel til Horsens og 20 minutter til Vejle, derudover med let adgang til E45 og Vestvejen. Tørring byder på mange gode faciliteter, såsom indkøbsmuligheder, skole, børnehave, fritidsordning og sportsforening inkl. idrætscenter. Derudover er området begunstiget af Gudenåen og naturskønne Uldum Kær.

Udstykningen er placeret i udkanten af Tørring i et område som ligeledes er udstykket fornyeligt i form af Krondyrvej og Sikavej. Længere omme i byen findes den nyeste udstykning i form af Grønlund. Udstykningen ligger i et smukt og naturskønt område med udsigt udover åbne marker og med gode stisystemer.

---

## 10 Forudsætninger:

---

### Det forudsættes:

at indholdet af ikke gennemgåede tinglyste deklarationer og servitutter ikke er værdiforringende for udstykningen.

at købesummen erlægges kontant af køber

at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder

at grundene sælges byggemodnet inkl. tilslutningsafgifter til, kloak, el og vand.

at der på ejendommen ikke er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller andre,

at der ikke påhviler ejendommen uoplyst gæld til det offentlige eller andre,

at der ikke er udført anlægsarbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifter senere vil blive pålignet ejendommen,

at grundene sælges på samme udbudsvilkår som normalt tilbydes af kommunen,

---

## 11 Grundlag for udstykningen

---

Generelt oplever vi i markedet at flere søger de naturskønne områder, som ligger tæt på motorvejsnettet, da det kan lette logistiske udfordringer.

---

## 12 Prissætning:

---

Der henvises til vedlagte bilag 1 nederst.

---

## 13 Referencegrundlag:

---

Som grundlag for prisfastsætningen af Follerupgårdvej, følger nedenfor sammenlignelige grunde:

I forbindelse med prissætningen er det relevant at sammenligne med øvrige grunde solgt i Tørring:

Nedennævnte er solgt i perioden 2015-2017:

Krondyrvej 1	kr. 445.000
Krondyrvej 2	kr. 395.000
Krondyrvej 3	kr. 445.000
Krondyrvej 5	kr. 470.000
Krondyrvej 6	kr. 395.000
Krondyrvej 7	kr. 405.000
Krondyrvej 8	kr. 450.000

Nedennævnte er solgt i perioden 2018-2020:

Grønlund 7	kr. 620.000
Grønlund 9	kr. 610.000
Grønlund 15	kr. 570.000
Grønlund 21	kr. 570.000
Grønlund 23	kr. 495.000
Grønlund 29	kr. 640.000

---

---

14 Erklæring:

---

Undertegnede ejendomsmægler Flemming erklærer herved, ikke have andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering, at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirentens side under udarbejdelsen af nærværende vurdering og at undertegnede ejendomsmægler ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i vurderingsresultatet.

Horsens, den 11.05.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Flemming Thykjær".

---

Flemming Thykjær  
Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler, MDE

## Bilag 1 – Prissætning 11.05.2021

Follerupgårdvej, grundnr.	Prisniveau	Beskrivelse
Nr. 2	495.000	Hjørnegrund, hvor størstedelen af områdets beboere skal forbi
Nr. 4	495.000	Hjørnegrund, hvor størstedelen af områdets beboere skal forbi
Nr. 6	575.000	Trekanten grund med central beliggenhed midt i udstykningen
Nr. 8	595.000	Grund med central beliggenhed midt i udstykningen, men er mere regulær at bygge på i.f.t. grund nr. 6 som er trekantet
Nr. 10	525.000	Grund som er placeret lidt mere frit ud til vendeplads og derfor lidt højere pris end nr. 2 og 4
Nr. 12	470.000	Den dårligste grund med al trafik fra udstykningen samt ud til Viborgvej med en del trafik
Nr. 14	495.000 – minus kr. 8.000 til geotekniske udbedringer 487.000	Lidt bedre placering end nr. 12 og derfor lidt højere pris dog stadig beliggenhed ud til Viborgvej
Nr. 16	495.000	Lidt bedre placering end nr. 12 og derfor lidt højere pris dog stadig beliggenhed ud til Viborgvej
Nr. 18	650.000	En af de tre bedste placeringer op til Elsdyrvej – mulighed for have/terrasse miljø m0d syd/vest ugenert
Nr. 20	650.000	En af de tre bedste placeringer op til Elsdyrvej – mulighed for have/terrasse miljø m0d syd/vest ugenert
Nr. 22	650.000	En af de tre bedste placeringer op til Elsdyrvej – mulighed for have/terrasse miljø m0d syd/vest ugenert
Nr. 24	595.000	Lidt dårligere placering end nr. 22 og derfor den lavere pris

Nr. 26	525.000 – minus kr. 44.600 til geotekniske udbedringer  480.400	En af de mindste grunde og med samme beliggenhed som nr. 34 og 36. Men p.g.a. den mindre grund så lavere pris end nr. 34 + 36
Nr. 28	625.000	En af de mindste grunde med samme beliggenhed som nr. 18 + 20 + 22. Men p.g.a. den mindre grund så lavere pris end nr. 18 + 20 + 22
Nr. 30	625.000	En af de mindste grunde med samme beliggenhed som nr. 18 + 20 + 22. Men p.g.a. den mindre grund så lavere pris end nr. 18 + 20 + 22
Nr. 32	650.000	En af de bedste placeringer som nr. 18 + 20 + 22 og derfor samme pris
Nr. 34	575.000 – minus kr. 16.600 til geotekniske udbedringer  558.400	Beliggenhed ud til stamvej, men i bunden af udstykningen og dermed mindre trafik.
Nr. 36	575.000	Beliggenhed ud til stamvej, men i bunden af udstykningen og dermed mindre trafik.