

---

## Vurderingsrapport 04.08.2020

**Ejendommen:** Stenkærgård, Rask-Mølle

**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. 28.07.2020.

---

### 4 Dokumenter:

Følgende dokumenter er gennemgået forud for prisfastsætningen af grundene:

- Oversigtskort med grundstørrelser samt delnummer.

---

### 5 Zonestatus:

Lokalplanområdet er allerede beliggende i byzone.

---

### 6 Arealer:

Grundenes størrelser varierer fra 1.078 kvm. – 1.386 kvm.

---

---

## 7 Benyttelse:

---

Grundene forventes kunne benyttes til åben-lav boliger. Bebyggelsesprocenten for åben-lav er 30%.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter og 2 etager.

---

## 8 Bebyggelsen:

---

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

---

## 9 Beskrivelse af området, nærområdet samt udstykningen:

---

Rask-Mølle er en by i vækst som er begunstiget af sin gode geografiske placering, med ca. 10 minutters kørsel til Horsens og 15 minutter til Vejle, derudover med let adgang til E45. Rask-Mølle byder på mange gode faciliteter, såsom indkøbsmuligheder, skole, børnehave, fritidsordning og sportsforening inkl. idrætscenter.

Udstykningen er placeret i udkanten af Rask-Mølle i et område som ligeledes er udstykket fornyeligt. Udstykningen ligger i et smukt og naturskønt område med udsigt udover åbne marker.

På det seneste har privat investor udstykket storparceller og disse er solgt efter relativ kort tid.

---

## 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 der ikke er miljøforurening eller jordbundsproblemer på ejendommen

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 pålagt ejendommen,

---

at der ikke er væsentlige udfordringer, herunder økonomiske vedr. byggemodning og bæreevne,

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

at jordbundsforholdene stemmer overens med de udleverede boreprøver.

---

## 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 hvis man arbejder enten nord eller syd for Horsens eller Vejle.

---

## 12 Prissætning:

---

Der henvises til vedlagte bilag 1 nederst.

---

## 13 Referencegrundlag:

---

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

I forbindelse med prissætningen er det relevant at sammenligne med øvrige grunde i Hedensted Kommune:

Nedennævnte er udbudt til salg af Hedensted Kommune:

Skovloddet 1,2,3,4 og 5 Aale	kr. 450.000
Roloddet1, Aale	kr. 220.000
Roloddet 3, Aale	kr. 225.000
Roloddet 4, Aale	kr. 175.000
Roloddet 6, Aale	kr. 180.000
Lillekongens Ager 3 og 5, Uldum	kr. 395.000
Lillekongens Ager 13, Uldum	kr. 325.000
Lillekongens Ager 15, Uldum	kr. 345.000
Lillekongens Ager 17, Uldum	kr. 425.000

---

Nedennævnte er solgt:

Lillekongens Ager 1	kr. 395.000
Lillekongens Ager 32, Uldum	kr. 275.000
Stenkærgård 5, Rask-Mølle	kr. 385.000

Derudover er der solgt storparceller i Rask-Mølle af privat investor og dermed uden byggepligt:

Lykkevænget 1, Rask-Mølle	kr. 1.160.000
Lykkevænget 3, Rask-Mølle	kr. 868.000
Lykkevænget 4, Rask-Mølle	kr. 500.000
Lykkevænget 5, Rask-Mølle	kr. 900.000

---

**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 04.08.2020

---

Flemming Thykjær  
Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler, MDE

## Bilag 1 – Prissætning 04.08.2020

Stenkærgård, grundnummer	Prisniveau	Beskrivelse
Nr. 27	395.000	Hjørnegrund, med udsigt mod vest
Nr. 29	450.000	Grund med udsigt til landskab mod syd.
Nr. 31	450.000	Grund med udsigt til landskab mod syd.
Nr. 33	450.000	Højt beliggende grund med udsigt mod syd.
Nr. 35	510.000	Højt beliggende grund med udsigt mod syd. Beliggende nær enden af lukket vej.
Nr. 37	525.000	Højt beliggende grund med udsigt mod syd/øst. Beliggende for enden af lukket vej.
Nr. 39	550.000	Grund med ugeneret udsigt mod syd/øst og med have væk fra vejen. Beliggende for enden af lukket vej.
Nr. 41	525.000	Grund med ugeneret udsigt mod syd og med have væk fra vejen. Beliggende nær enden af lukket vej.
Nr. 43	475.000	Grund med ugeneret udsigt mod syd og med have væk fra vejen
Nr. 45	475.000	Grund med ugeneret udsigt mod syd og med have væk fra vejen
Nr. 47	475.000	Grund med ugeneret udsigt mod syd og med have væk fra vejen
Nr. 49	475.000	Grund med ugeneret udsigt mod syd og med have væk fra vejen
Nr. 51	450.000	Grund med ugeneret udsigt mod syd og med have væk fra vejen
Nr. 53	450.000	Grund beliggende tilbagetrukket fra vejen med ugeneret udsigt mod syd samt have væk fra vejen
Nr. 55	395.000	Hjørnegrund med ugeneret udsigt mod syd og vest samt have væk fra vejen