

---

## Vurderingsrapport 17.08.2020

**Ejendommen:** Lille Dalby Højen

**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 har besigtiget arealet d. 12.08.2020.

---

#### 4 Dokumenter:

Følgende dokumenter er gennemgået forud for prisfastsætningen af grundene:

- Oversigtskort med grundstørrelser samt delnummer.
- Lokalplan

---

#### 5 Zonestatus:

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

---

#### 6 Arealer:

Grundenes størrelser varierer fra 700 kvm. – 1.235He kvm.

---

---

## 7 Benyttelse:

---

Grundene forventes kunne benyttes til åben-lav boliger. Bebyggelsesprocenten for åben-lav er 30% i delområde A og 35% i delområde B.

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

---

## 8 Bebyggelsen:

---

Grundene kan bebygges jf. lokalplan.

---

## 9 Beskrivelse af området, nærområdet samt udstykningen:

---

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

Udstykningen er placeret i udkanten af Hedensted i et område med flere gennemførte udstykninger. Udstykningen ligger i et smukt og naturskønt område med udsigt udover åbne marker.

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

---

## 10 Forudsætninger:

---

### Det forudsættes:

at indholdet af ikke gennemgåede tinglyste deklamationer 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 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 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 Lille Dalby Højen, følger nedenfor sammenlignelige grunde:

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

Nedennævnte er solgt i tidligere udstykning af Hedensted Kommune ved Lille Dalby Bakker

16 grunde alle med areal på 600 kvm	fra kr. 475.000 til kr. 525.000
22 grunde med areal fra 946 kvm til 1.075 kvm	fra kr. 745.000 til kr. 1.095.000

---

## 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 17.08.2020



---

Flemming Thykjær  
Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler, MDE

---

## Bilag 1 – Prissætning 17.08.2020

Lille Dalby Højen, matr.nr. og grundnummer	Mindstepris	Beskrivelse
4 gv 42	795.000	Hjørnegrund, med grænse op til bestående udstykning og udsigt mod nord
4 gu 40	895.000	Grund med grænse op til bestående udstykning og udsigt mod nord
4 gt 38	895.000	Grund med grænse op til bestående udstykning og udsigt mod nord
4 gs 36	895.000	Grund med grænse op til bestående udstykning og udsigt mod nord
4 gr 34	895.000	Grund med grænse op til bestående udstykning og udsigt mod nord
4 gq 32	895.000	Grund med grænse op til bestående udstykning og udsigt mod nord
4 go 30	1.095.000	Grund i den nederste del af udstykningen og dermed en go beliggenhed. Prisen får et hop da vi runder tværgående vej.
4 gm 28	1.125.000	Grund i den nederste del af udstykningen og dermed en go beliggenhed
4 gk 26	1.150.000	Grund i den nederste del af udstykningen og dermed en go beliggenhed
4 gh 24	1.350.000	En af de tre bedste grunde i udstykningen beliggende ugenert i bunden af udstykningen
4 gf	1.300.000	En af de tre bedste grunde i udstykningen beliggende

22		ugenert i bunden af udstykningen
4 gd 20	1.350.000	En af de tre bedste grunde i udstykningen beliggende ugenert i bunden af udstykningen
4 gb 18	1.175.000	Grund i den nederste del af udstykningen og dermed en go beliggenhed og med udsigt til åbne marker
4 fø 16	1.150.000	Grund i den nederste del af udstykningen og dermed en go beliggenhed og med udsigt til åbne marker
4 fz 14	1.125.000	Grund i den nederste del af udstykningen og dermed en go beliggenhed og med udsigt til åbne marker
4 fx 12	925.000	Grund i den midterste del og med udsigt til åbne marker
4 fu 10	925.000	Grund i den midterste del og med udsigt til åbne marker
4 fq 8	925.000	Grund i den midterste del og med udsigt til åbne marker
4 fo 6	925.000	Grund i den midterste del og med udsigt til åbne marker
4 fm 4	925.000	Grund i den midterste del og med udsigt til åbne marker
4 fk 2	795.000	Hjørnegrund i starten af udstykningen og med deraf følgende trafik
4 gy 46	750.000	Midtergrund i starten af udstykningen og med deraf følgende trafik
4 gx 44	750.000	Hjørnegrund i starten af udstykningen og med deraf følgende trafik
4 fl	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningen og med

1		naboer til alle sider samt arealet er noget mindre end grunde 2 til 46 (lige nr.)
4 fn 3	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningsen og med naboer til alle sider samt arealet er noget mindre end grunde 2 til 46 (lige nr.)
4 fp 5	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningsen og med naboer til alle sider samt arealet er noget mindre end grunde 2 til 46 (lige nr.)
4 fr 7	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningsen og med naboer til alle sider samt arealet er noget mindre end grunde 2 til 46 (lige nr.)
4 ft 9	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningsen og med naboer til alle sider samt arealet er noget mindre end grundene 2 til 46 (lige nr.)
4 fv 11	750.000	Grund beliggende i den nederste del af udstykningsen og arealet er noget mindre end grundene fra 2 - 46 (lige nr.). Prisen stiger her med kr. 200.000 da vi kommer forbi stamvejen ved nr. 9
4 fy 13	750.000	Grund beliggende i den nederste del af udstykningsen og arealet er noget mindre end grundene fra 2 - 46 (lige nr.)
4 fæ 15	995.000	Grund beliggende i den nederste del af udstykningsen og arealet er noget mindre end grundene fra 2 - 46 (lige nr.)

4 ga 17	995.000	Grund beliggende i den nederste del af udstykningen og arealet er noget mindre end grundene fra 2 – 46 (lige nr.)
4 gc 19	750.000	Grund beliggende i den nederste del af udstykningen og arealet er noget mindre end grundene fra 2 – 46 (lige nr.)
4 ge 21	750.000	Grund beliggende i den nederste del af udstykningen og arealet er noget mindre end grundene fra 2 – 46 (lige nr.). Prisen stiger her med kr. 200.000 da vi kommer forbi stamvejen ved nr. 23
4 gg 23	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningen og med naboer til alle sider samt arealet er noget mindre end grunde 2 til 46 (lige nr.)
4 gi 25	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningen og med naboer til alle sider samt arealet er noget mindre end grunde 2 til 46 (lige nr.)
4 gl 27	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningen og med naboer til alle sider samt arealet er noget mindre end grunde 2 til 46 (lige nr.)
4 gn 29	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningen og med naboer til alle sider samt arealet er noget mindre end grunde 2 til 46 (lige nr.)
4 gp 31	550.000	Grund beliggende i midten af udstykningen og med naboer til alle sider samt arealet er noget mindre

---

		end grunde 2 til 46 (lige nr.)
--	--	--------------------------------