
Vurderingsrapport 24.08.2022

Ejendommen: Guldagervænget, Ølholm, 7160 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 har besigtiget arealet d. 24.08.2022.

4 Dokumenter:

Følgende dokumenter er gennemgået forud for prisfastsætningen af grundene:

- Oversigtskort uden grundstørrelser
- Lokalplan 1121 for et boligområde ved Guldagervænget i Ølholm
- Hedensted Kommune har oplyst, at geotekniske rapporter eftersendes

5 Zonestatus:

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 3,3 hektar.

6 Arealer:

Grundenes størrelser varierer fra 1.026 kvm til 1.955 kvm jf. måleblad.

7 Benyttelse:

Delområde A kan benyttes til åben-lav boliger. Bebyggelsesprocenten for åben-lav er 30%.

Delområde B kan benyttes til tæt-lav boliger. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav er 40%.

Delområde C udlægges til grønt fællesareal med mulighed for anlæg og vandhåndtering.

Bebyggelsen i A+B må opføres i op til 2 etager og max. højde 8,5 meter. Afstand til skel mod vej ikke tættere på end 5 meter.

Der skal oprettes grundejerforening senest når 50% af grundene er solgt.

8 Bebyggelsen:

Grundene kan bebygges jf. lokalplan 1121 – se punkt 7 ovenfor.

9 Beskrivelse af området, nærområdet samt udstykningen:

Lokalplanområdet omfatter areal på den sydlige del af Guldagervænget, der er placeret i den sydlige del af Ølholm by. Mod syd grænser arealet op mod Ølholm skole og nord for arealet er åben-lav bebyggelse.

Ølholm er et mindre velfungerende bysamfund med en folkeskole med 0-6 klasse, der er under samme tag som den lokale børnehave og fritidsordning. Byens forsamlingshus, idærtsforening og lokalarkiv ligger i forlængelse af skolen. Fra Vejlevej er der busforbindelse til Vejle, Silkeborg, Tørring og Nørre-Sned. Derudover er der kort afstand til motorvej og vestvej, hvilket gør Ølholm til en attraktiv pendlerby.

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 grundene utinglyste rettigheder eller byrder

at der ikke er miljøforurening eller jordbundsproblemer på grundene

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

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

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

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

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.

Omvendt er markedet for nybyggeri p.t. ramt af bl.a. stigende rente, høje energipriser og dyrere byggematerialer. 2 lokale typehusfirmaer ligger p.t. på indeks 25 og 40 sammenlignet med år 2021.

12 Prissætning:

Der henvises til vedlagte bilag 1 nederst.

13 Referencegrundlag:

Som grundlag for prisfastsætningen af Guldagervænget 1 - 25, følger nedenfor sammenlignelige grunde:

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

Nedennævnte er solgt i nuværende udstykning

Guldagervænget 2	år 2019	812 m2	kr. 410.000
Guldagervænget 4	år 2017	865 m2	kr. 425.000
Guldagervænget 6	år 2017	1.058 m2	kr. 375.000
Guldagervænget 10	år 2017	1.069 m2	kr. 375.000
Guldagervænget 12	år 2015	847 m2	kr. 400.000
Guldagervænget 16	år 2016	974 m2	kr. 375.000
Guldagervænget 18	år 2020	781 m2	kr. 400.000

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 24.08.2022



Flemming Thykjær
Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler, MDE

Bilag 1 – Prissætning 24.08.2022

Guldagervænget	Pris	Beskrivelse
Grund nr. 1	425.000	Grund med 1 nabo og beliggende ud til Vejlevej og privat fællesvej og med udsigt til regnvandsbassin mod nord
Grund nr. 3	375.000	Grund beliggende ud til Vejlevej og privat fællesvej og med nabo mod syd, hvor der kan være en del mødeaktivitet, biler m.m.
Grund nr. 5	450.000	Grund med samme nabo som grund nr. 3 dog på bagsiden af bygningen med mindre fare for støj. Ellers fin beliggenhed op mod læbælte og derfor den højere pris end nr. 3
Grund nr. 7	475.000	Grund med en af de bedste beliggenheder op mod læbælte
Grund nr. 9	500.000	Grund med den bedste beliggenhed op mod læbælte og kun 1 nabo mod øst
Grund nr. 11	400.000	Grund op til Ølholm Skole og ud til ny offentlig sti med forventelig trafik i form af gående og cyklende enheder
Grund nr. 13	350.000	Grund med den dårligste beliggenhed ud til stamvej med biltrafik – samme pris som nr. 25
Grund nr. 12	800.000	Grund med mulighed for at opføre tæt-lav – 4 enheder/byggeretter. Fin beliggenhed med adgang til grønt fællesareal
Grund nr. 10	800.000	Grund med mulighed for at opføre tæt-lav – 4 enheder/byggeretter. Fin

		beliggenhed med adgang til grønt fællesareal
Grund nr. 8	400.000	En hjørnegrund ud til privat fællesvej og stisystem med trafik og derfor samme pris som nr. 11
Grund nr. 6	450.000	Fin beliggenhed ud til privat fællesvej en smule til stisystem og ikke stisystem og derfor samme pris som nr. 5.
Grund nr. 4	450.000	Fin beliggenhed ud til privat fællesvej – samme pris som nr. 5 og 21
Grund nr. 2	350.000	Grund med den dårligste beliggenhed ud til stamvej med biltrafik – samme pris som nr. 13.
