

---

## Vurderingsrapport 14.01.2021

**Ejendommen:** Vestergårdsmarken, 8783 Hornsyld

**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. 13.01.2021.

---

### 4 Dokumenter:

Følgende dokumenter er gennemgået forud for prisfastsætningen af grundene:

- Oversigtskort med grundstørrelser
- Lokalplan 1039 for et boligområde mellem Hornsyld og Bråskov
- Jordbundsundersøgelser

---

### 5 Zonestatus:

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

---

### 6 Arealer:

Grundenes størrelser varierer fra 876 kvm. – 894 kvm.

---

---

## 7 Benyttelse:

---

Grundene beliggende i delområde V Kan benyttes til åben-lav boliger. Bebyggelsesprocenten for åben-lav er 30%, maksimal bygningshøjde 8,5 meter, max. 2 etager og placeres min 2,5 meter fra skel.

---

## 8 Bebyggelsen:

---

Grundene kan bebygges jf. lokalplan 1039.

Udstykningen er speciel, da grundene ligger på en såkaldt termovej. Termovejen betyder, at der håndteres regnvand, produceres varme og forberedes for køling af boligerne. Ud over, at man kommer til at bo i et område med bæredygtig vandhåndtering og energiforsyning, så får man særlig mulighed for at passivkøle sin bolig.

---

## 9 Beskrivelse af området, nærområdet samt udstykningen:

---

Hornsyld er en by i vækst som er begunstiget af sin gode geografiske placering, med ca. 10 minutters kørsel til Horsens og 25 minutter til Vejle og med let adgang til E45. Hornsyld byder på mange gode faciliteter, såsom indkøbsmuligheder, skole, børnehave, fritidsordning og sportsforening inkl. idrætscenter, gode detailbutikker, apotek og 2 lægehuse.

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

---

## 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 og termovej

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, 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 Vestergårdsmarken, følger nedenfor sammenlignelige grunde:

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

Nedennævnte er solgt i nuværende udstykning af Hornsyld Udviklings Råd

6 grunde i etape 1 – Vestergårdsmarken 32, 34, 38, 40, 42 og 46	alle	kr. 468.000
2 grunde i etape 2 – Vestergårdsmarken 48 og 58	begge	kr. 495.000
2 grunde i etape 2 – Vestergårdsmarken 54 og 56	begge	kr. 575.000

---

## 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 25.02.2021



---

Flemming Thykjær  
Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler, MDE

---

## Bilag 1 – Prissætning 14.01.2021

<b>Vestergårdsmarken</b>	<b>Pris</b>	<b>Beskrivelse</b>
Grund nr. 5 ca. 884 m2	468.000	Grund beliggende ud til Søndergade
Grund nr. 3 ca. 883 m2	468.000	Grund beliggende ud til Søndergade
Grund nr. 1 ca. 885 m2	468.000	Grund beliggende ud til Søndergade
Grund nr. 11 ca. 880 m2	495.000	Grund beliggende i 2. række til Søndergade
Grund nr. 9 ca. 894 m2	495.000	Grund beliggende i 2. række til Søndergade
Grund nr. 7 ca. 876 m2	480.520	Grund beliggende i 2. række til Søndergade.  Prisen justeret med kr. 14.480 i forhold til grund 9 og 11 p.g.a. udgifter til ekstra fundering

---