



Dato: 01.10.2021

Sag 2248V

VURDERINGSRAPPORT - STORPARCELLER

Grundarealer på Billingevej, Sparkær
8800 Viborg

Nordicals

Viborg: Toldboden 1, 6. · 8800 Viborg
8800@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911
CVR 29062870

Andre afdelinger
Randers: Østervold 42, 2. · 8900 Randers C
8900@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911




NORDICALS
erhvervsmæglere

1. PARTER

**Ejendommens ejer
Rekvirent**

Viborg Kommune, Cvr-nr.: 29189846
Viborg Kommune, Jurist Nikoline Østergaard Nielsen

2. FORMÅL

På foranledning af ovenstående rekvirent er formålet med vurderingsrapporten at besvare nedennævnte tema, idet det er oplyst, at rekvirenten skal bruge vurderingsrapporten i forbindelse med interne overvejelser i forhold til salg af grundarealerne.

3. TEMA

Vurderingstemaet er ifølge aftale med rekvirenten fastlagt således:

”At fastsætte ejendommens kontakte markedsværdi ved salg til 3. mand som grunde med byggeretter. Prisen opdeles i fire storpaceller og angives i kr./m2 ekskl. Kloaktilslutning og moms samt med respekt for gældende planforhold”

Vurderingstemaet er at anslå det beløb ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

4. FORUDSÆTNINGER

Ejendommens værdiansættelse sker på basis af gældende renteniveau, en besigtigelse, offentlige tilgængelige oplysninger og mæglerens kendskab til markedet.

Det forudsættes således:

- At ejendomsdatarapporten, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At de tinglyste servitutter, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At der på ejendommen ikke er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private.
- At ejendommen ved salg overdrages som den er og forefindes for en erhverver.
- At der ikke er kendt eller skjult forurening eller andre miljømæssige problemer.

Særlige forudsætninger:

- Værdiansættelsen forudsætter at køber kan udnytte grundene fuldt ud fra gældende planforhold
- Der tages forbehold for grundenes jordbundsforhold i forbindelse med fundering
- Grundarealerne og placering er oplyst af Viborg kommune jf. vedhæftede kortmateriale på side 11

5. STYRKER OG SVAGHEDER

Ejendommens styrker:

- Grundarealerne er regulært udformet og beliggende på et jævnt terræn.
- På vurderingstidspunktet er der ikke udbudt sammenlignelige grundstykker til salg i Sparkær
- Sparkær by tilbyder: Skole fra 0-6 klasse, SFO, Børnhave, dagpleje, idræts faciliteter og indkøb

Ejendommens svagheder:

- Begrænset efterspørgsel på grunde til tæt-lavt byggeri i oplandsbyerne til Viborg og Skive
- Sparkær er en landsby med ca. 630 indbyggere beliggende ca. 15 km fra Viborg C 20 km fra Skive C samt 40 km til Holstebro C

6. KONTANT MARKEDSVÆRDI

Grundarealernes kontante markedsværdi ekskl. moms og tilslutningsafgifter jf. vurderingstemaet, vurderes pr. vurderingsdagen at udgøre:

Areal 1 – 2.655 m²
236 kr./m² grundareal

Areal 2 - 1.750 m²
236 kr./m² grundareal

Areal 3- 1.724 m²
236 kr./m² grundareal

Areal 4 – 2.233 m²
236 kr./m² grundareal

I det følgende fremgår de oplysninger, der danner grundlag for værdifastsættelsen.

7. BESIGTIGELSE

Ejendommen blev besigtiget den 21.09.2021 kl. 9:00 af:

Nordicals

Martin Meier-Jensen, Erhvervsmægler, DiplomValuar, MDE

8. DOKUMENTATION

For at kunne fastsætte kontantprisen er følgende dokumenter modtaget/indhentet:

- BBR-ejermeddelelse, 20.09.2021
- Offentlig ejendomsvurdering 2020
- Miljøoplysninger, 20.09.2021
- Ejendomsskat 2021
- Tingbogsattest, 20.09.2021
- Kommuneplan, Lokalplan 04.B.06.02
- Udleverede kort
- Matrikelkort, samlet ejendom

**9. EJENDOMMENS DATA****Beliggenhed**

Adresse (del af)

Billingevej 9, Sparkær, 8800 Viborg

Matr.nr. (del af)

9 ag Sparkær By, Nr. Borris

Grundareal - oplyst

Areal 1

2.655 m²

Areal 2

1.750 m²

Areal 3

1.724 m²

Areal 4

2.233 m²**Offentlig vurdering – den samlede ejendom**

År 2021

Ejendomsværdi

kr.

1.686.500

heraf grundværdi

kr.

1.686.500

10. BESKRIVELSE**Ejendomsbeskrivelse**

De 4 stor parceller er beliggende på Billingevej i det nordvestlige Sparkær.

Grundene er beliggende i nær tilknytning til et veletableret villaområde samt et mindre erhvervsområde syd for Bækkegårdsvej. Arealerne er regulært udformet og området fremstår plant.

Sparkær tilbyder Skole fra 0-6 Klasse, SFO, Børnegrave, dagpleje, idrætsfaciliteter og indkøb. Nabobyerne er Stoholm, Mønsted samt Ravnstrup alle indenfor ca. 5-7 km, derudover er Sparkær beliggende med ca. 15 km til Viborg Centrum og 20 km til Skive Centrum.

Området er udlagt til tæt-lav bebyggelse og bebyggelsesprocenten er anført til 35%.

Området

Sparkær (tidligere Sparkjær) er en lille by i Midtjylland med 627 indbyggere (2021), beliggende i Nørre Borris Sogn, godt 15 kilometer vest for regionshovedbyen Viborg og 20 minutter til Skive.

Sparkær er en aktiv landsby med adgang til et rigt foreningsliv, der tilbyder aktiviteter for alle aldersgrupper, fx spejder, gymnastik, fodbold, jumping strong, tennis, løbsarrangementer, amatørteater og seniorklub. Sparkær tilbyder også dagpleje, børnegrave, skole (0-6. klasse) og friplejehjem.

Der er indkøbsmuligheder ved Sparkærs købmand alle ugens syv dage. Der er busforbindelse til Stoholm og Viborg.

**11. REFERENCEJENDOMME**

Område	Adresse	Bygge- retspris	Grundpris	Kr./m ²	Grund- areal	Bebyggelses%	Bemærkning
Stoholm	Skråningen 1	359	819.408	90	9.120	25	Solgt
Ravnstrup	Nybrovej 1A	472	310.000	142	2.188	30	Solgt
Ørum	Fyrrevejen 9-21	780	2.240.000	312	7.183	40	Til salg
Mønsted	Kalkstenvej 5	1.062	300.000	318	941	30	Til salg
Bjerringbro	Hindbærkrattet 9	914	3.875.000	366	10.600	40	Til salg
Stoholm	Stadionvej 10	1.069	625.000	428	1.461	40	Solgt

Da grundarealerne er beliggende i en landsby, foreligger der ikke et stort oplag af referenceejendomme.

I forbindelse med værdiansættelsen af grundarealerne er det Nordicals vurdering, at beregningsgrundlaget tager udgangspunkt i en byggeretspris i niveauet kr. 675 kr./m² ekskl. Moms. Svarende til 236 kr./m² grundareal.

Det er Nordicals vurdering, at prisen for grundarealerne i kr./m² befinder sig i spændet mellem Ravnstrup og Ørum.

12. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.**Zonestatus**

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej

Ejendommen er beliggende til pt. privat/fælles vej.

Afløbsforhold

Afløbsforholdene er noteret som ingen stikledning etableret.

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Følgende servitutter er tinglyst for den samlede ejendom:

Nr. 1 lyst d. 22.03.1938 Dok om vandværk mv

Nr. 2 lyst d. 16.12.1975 Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 2A.
Vedr også 2F,2G,2H - lodder af 2 A

Nr. 3 lyst d. 23.06.1980 Dok om ledningsanlæg mv vedr 9az

Nr. 4 lyst d. 17.10.2012 Servitut om spildevandsanlæg

Planforhold

Ejendommen er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan SPAR.B4.01/ Lokalplan nr. 04.B.06.02, delområde b.2. For delområde b.2 gælder at det udlægges som tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer. Indenfor delområde b.2 kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der opføres bygninger til kollektive formål. Arealerne melle vejene og byggelinierne må ikke benyttes til oplag, parkering o. lign, men skal anlægges og vedligeholdes som have med græsplæne og enkelte træer og buske. I delområde b.2 må ingen grund være mindre end 250 m².

For delområde b.2 gælder, at der pålægges en byggelinie på 0,5 m fra vejskel langs stamvej og stier. I delområde b.2 skal der pr. boligenhed etableres mindst 1 p-plads på egen grund samt ½ plads til gæsteparkering i området.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35. Intet punkt af en bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 6 meter over færdigt byggemodent terræn, ved anvendelse af sadeltage. Bygninger i området må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet

tagetage. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade. Mindre bygninger som garager, carport, udhuse mm. kan udføres med flade tage. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Byzone. Området er jf. kommuneplanen udlagt til boligområde.

13. MILJØFORHOLD

Forurening V1/V2 niveau

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommen er ifølge Region Midtjyllands oplysninger ikke registreret som forurenede på vidensniveau 1 / 2.

14. COPYRIGHT

Vurderingsforretningen må ikke uden Nordicals forudgående skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvisenten, eller til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

15. PERSONDATA

I forbindelse med udarbejdelse af vurderingsrapporten har vi modtaget personfølsomme oplysninger.

Du kan læse om, hvordan Nordicals behandler personoplysninger her: <https://nordicals.dk/om-nordicals/persondatapolitik/>

16. HABILITET

Underskrevne vurderingsmand erklærer,

- at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvisenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering og
- at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Vurderingsrapporten er fremsendt til rekvisitens e-mail.

Den 1. oktober 2021



Martin Meier-Jensen

Erhvervsmægler, DiplomValuar, MDE
Direkte: 8915 3313 Mobil: 6014 9070
mmj@nordicals.dk

Nordicals
Toldboden 1, 6. sal, 8800 Viborg
Tlf.: 7020 3911











