Plus Mæglerne

Plus Mæglerne ApS • Skottenborg 12-14 • 8800 Viborg • Telefon: 70 211 213 • kontakt@plus-maeglerne.dk • www.plus-maeglerne.dk • CVR-nr.: 3563 2239

VURDERINGSRAPPORT

Kontor

Hovedgaden 18

8832 Skals



VURDERING AF BYGNING





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	VURDERINGSFORRETNING
4	Ejendommen
5	Ejerforhold
5	Rekvirent
5	Formål
5	Besigtigelse
5	Vurderingsrapport
5	Vurderingsmægler

Side	TEMA / FORUDSÆTNINGER
6	Forudsætninger

Side	VURDERING
7	Vurderingsansættelse
7	Vurderingssum

Side	FAKTA
8	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Tingbog og servitutter

Side	ØKONOMI
10	Vurderingssum
10	Driftsudgifter

Side	BILAG / HABILITET / COPYRIGHT
10	Bilag
10	Habilitet
10	Copyright
10	Underskrift

Side	TEGNINGER
11	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

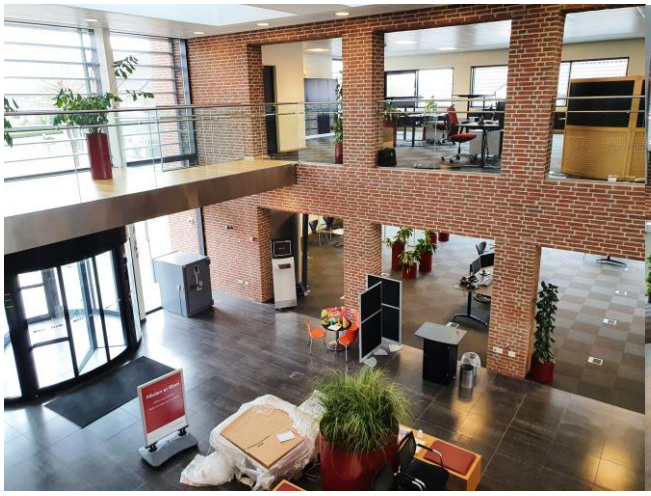
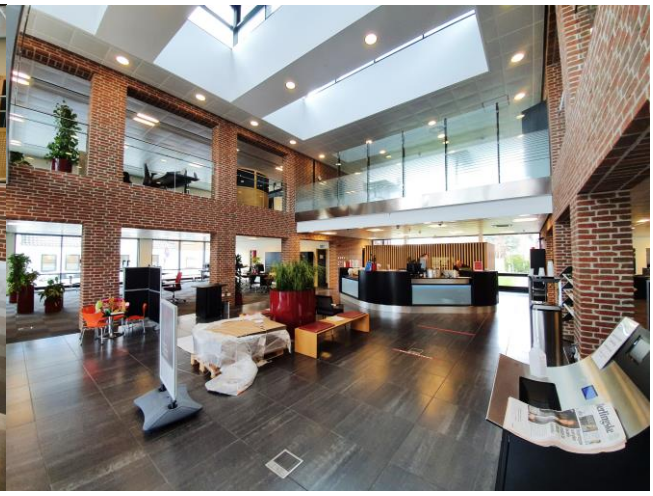
BESKRIVELSE OG BILLEDER

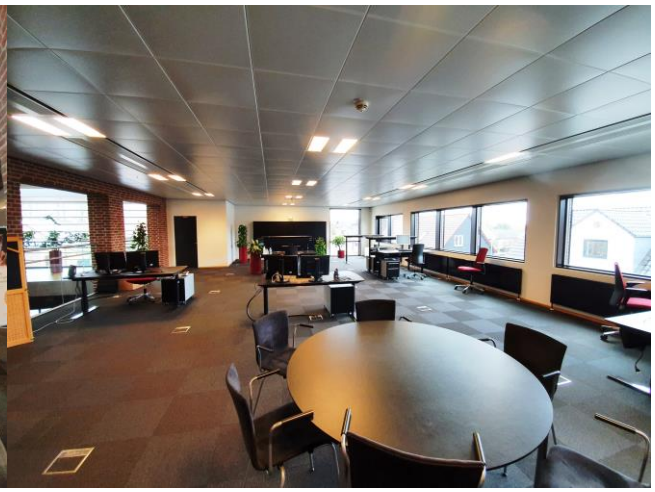


Den vurderede bygning er opført i 1954 og ombygget i 2009

Bygningen fremstår flot og i vel vedligeholdt og god stand.

Der udføres ikke nærmere beskrivelse af ejendommen, da rekvirenten er bekendt med denne.





VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Hovedgaden 18, 8832 Skals

Ejerforhold

Vestjysk Bank A/S

Cvr.nr. 34631328
Torvet 4, 7620 Lemvig

Rekvirent

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Tlf.: 87878787

Formål

Baggrund:

Rekvirenten ønsker at få fastsat den kontante markedsværdi for bygningen.

Tema 1:

Fastsættelse af den kontante markedsværdi for bygningen.

"Markedsværdien er den vurderede sum, for hvilken en ejendom skal kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. Markedsleje kan forstås analogt hermed".

Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 03.05.2021

Tilstede ved besigtigelsen var Christian Guldager, Plus Mæglerne, Viborg

Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt rekvirenten som en pdf. fil.

Vurderingsmægler

Plus Mæglerne ApS

Christian Guldager
Skottenborg 12-14, 8800 Viborg
Tlf.: 40869715
Mail: cg@plus-maeglerne.dk

TEMA / FORUDSÆTNING

Forudsætninger

Det forudsættes, at:

- ejendommen i sin helhed er lovlig opført, indrettet og benyttet
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- evt. momsreguleringsforpligtelse medfølger ejendommen uden særligt vederlag ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skat.

VURDERING

Vurderingsansættelse

Ad Tema 1:

Vurderingssummen udgør, som følge heraf alene en skønsmæssig vurdering

Udover salgssummen afholder køber alle handelsomkostninger.

Vurderingssum

Ejendommen vurderes kontant til kr. 7.100.000 til kr. 7.400.000

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Hovedgaden 18, 8832 Skals
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Erhvervsejendom
Anvendelse, aktuel	Kontor

Matr. nr.	*Areal*
101 l Skals By, Skals	3.050 m²

Arealfordeling

Grundareal	3.050 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		775 m²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.698 m²
Etageareal i alt		1.698 m²
Sekundære arealer		92 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Hovedgaden 18, 8832 Skals

- opført / ombygget	1954/2009
- bebygget areal	683 m²
- etageareal	1.698 m²
- antal etager	2

Enhed

Hovedgaden 18, 8832 Skals	Etageareal	1.698 m²
		Type Erhvervsareal

Bygning nr. 6 - Hovedgaden 18, 8832 Skals

- opført / ombygget	1974
- bebygget areal	19 m²
- sekundært areal	19 m²
- antal etager	1

Enhed

Hovedgaden 18, 8832 Skals	Etageareal	19 m²
Carport		*Type* Sekundært areal

Bygning nr. 7 - Hovedgaden 18, 8832 Skals

- opført / ombygget	2011
- bebygget areal	73 m²
- sekundært areal	73 m²
- antal etager	1

Enhed

Hovedgaden 18, 8832 Skals	Etageareal	73 m²
Udhus med indbygget garage på 25 kvm		*Type* Sekundært areal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2019	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	6.850.000
- heraf grundværdi	242.500

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Offentlige forhold / planer

Kommuneplaner:
SKAL.C1.01 - Skals Bycenter og bydelscenter
SKAL.D1 - Skals Bymidte

Lokalplaner:
C-105 - Skals Midtby

Lovlig benyttelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor

Tingbog og servitutter

Servitut 1:
08.01.1903-104-69 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Servitut 2:
27.02.1908-636-69 - Dok om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut 3:
04.02.1909-270-69 - Dok om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut 4:
04.02.1909-273-69 - Dok om fælles brandmur / gavl m.v.

Servitut 5:
04.02.1909-271-69 - Dom om opførelse af et etages bygning

Servitut 6:
18.02.1909-401-69 - Dok om skel samt beplantning

Servitut 7:
18.03.1909-581-69 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v., vedr. 7A

Servitut 8:
25.07.1932-874-69 - Dok om byggelinier m.v.

Servitut 9:
11.02.1960-1065-69 - Dok om fri udsigt m.v.

Servitut 10:
10.02.1965-832-69 - Dok om medlemsskab af Skals Fjernvarmeværk m.v., Vedr. 1U

Servitut 11:
20.05.1965-695-69 - Dok om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut 12:
09.02.1976-3526-69 - Dok om oversigt m.v.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Vurderingssum

	Beløb i kr.
Kontantpris	7.100.000 - 7.400.000

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Ejendomsskatter, år 2021		5.747
I alt, anslået		5.747

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

Bilag

Modtagne bilag / indhentede oplysninger
Vurderingen bygger på oplysninger modtaget fra rekvirenten samt oplysninger indhentet på Udviklings- og Forenklingsstyrelsens hjemmeside www.ois.dk, Viborg Kommune, kulturarv.dk, tinglysning.dk og Region Midtjylland

Bilag til vurderingsrapporten
Følgende dokumenter er gennemgået:

BBR - meddelelse
Kommuneplaner
Lokalplan
Jordforureningsattest
Bygningsrapport - kulturarv
Elektronisk tingbogsattest

Habilitet

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra Plus Mæglerne ApS benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

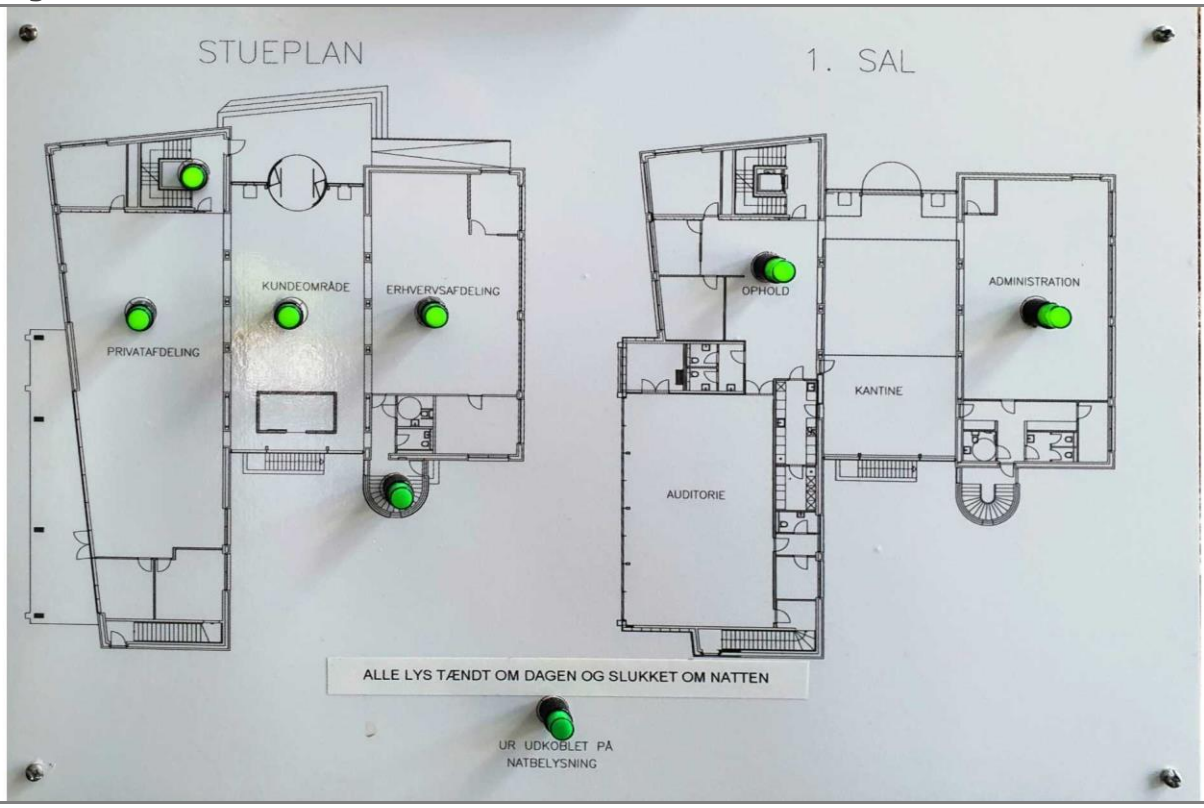
Underskrift

Viborg, den 05.05.2021

Plus Mæglerne ApS
Christian Guldager
Skottenborg 12-14, 8800 Viborg

TEGNINGER

Tegning



KONTAKTINFORMATION



Plus Mæglerne er et uafhængigt erhvervsmæglerfirma.

Vi er selvstændige og uafhængige af finansielle institutter.

Ingen kunder er ens og derfor arbejder vi ud fra individuelle og fleksible samarbejdsaftaler.

Vi er specialister indenfor: salg, udlejning, rådgivning og vurdering af alle typer af erhvervsejendomme og -lokaler.

Vi er specielt stærke i Midtjylland, men løser også opgaver i såvel København, Odense som Aalborg.

Vi er alsidige og har et stort netværk, stort lokalkendskab samt stort engagement.

Vi ved, at samarbejde skaber fælles succes for os samt ikke mindst for vores kunder.

EJENDOMSMÆGLER

Plus Mæglerne ApS
Skottenborg 12-14
8800 Viborg

Telefon: 70 211 213
E-mail: kontakt@plus-maeglerne.dk
Hjemmeside: www.plus-maeglerne.dk

Åbningstider

Mandag	08.30-16.30
Tirsdag	08.30-16.30
Onsdag	08.30-16.30
Torsdag	08.30-16.30
Fredag	08.30-14.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Kontakt

Christian Guldager

Mobil: 40869715
Direkte: 40869715
E-mail: cg@plus-maeglerne.dk

