

SALGSOPSTILLING

Industri / logistik

Strandfogedvej 5
4900 Nakskov

3.750.000 kr.



Nakskov



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
7	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Forsikring
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
12	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
13	Tegning
13	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Erhverv
14	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov.

Tidligere uddannelsescenter i den vestlige del af Nakskov.

Ejendommen er indrettet med produktions/lagerlokaler.

497 m2 af ejendommen er udlejet til Hærhjemmeværnet.

1.724 m2 er ledig for køber.

Ejendommen er opvarmet med fjernvarme.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Strandfogedvej 5, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Industri / logistik
Anvendelse, aktuel	

Matr. nr.	Areal
33 KK Nakskov Markjorder	8.215 m ²

Arealfordeling

Grundareal	8.215 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		2.221 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		2.221 m ²
Etageareal i alt		2.221 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommens ubebyggede områder er udlagt til parkering.

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Strandfogedvej 5

- opført / ombygget	1976/1994
- bebygget areal	2.183 m ²
- etageareal	2.183 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Betonelementer(etagehøje betonelementer). Tagdækning: Tagpap (med taghældning).

Bygningens anvendelse er i BBR registreret således: Undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium).

Enhed

Strandfogedvej 5	Etageareal	401 m ²
Hærhjemmeværnet	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Enhed

Strandfogedvej 5	Etageareal	1.782 m ²
Ledig	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 2 - Strandfogedvej 5

- bebygget areal	38 m ²
- etageareal	38 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Materialer er ikke oplyst.

Enhed

Strandfogedvej 5	Etageareal	38 m ²
Udhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2019	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.700.000
- heraf grundværdi	369.700

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
Vand: Offentligt vandværk
Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar
Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakt, der beror hos ejendomsmægler.

Forsikring

Selskab	Policenr.
Erhvervsforsikring Danmark	036-0000586-0215

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Bygning og løsøre, svamp og insekt, udvidet rørskade og stikledning, glas og sanitet.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer
Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 367-E14 Erhvervsområde ved Marienlystvej
Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger til helårsbeboelse i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Bebyggelsesprocent: Max. 50 for den enkelte ejendom. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Kommuneplan 367-G16 Rekreativt område ved Rosnæs i Nakskov
Rekreativt område - kolonihaver, idrætsformål, fritidshavn til maks. 180 bådpladser og fiskerierhverv.

Området friholdes for anden bebyggelse en kolonihavehuse, bygninger til idrætsformål og redskabshuse til fritids- og erhvervsfiskere.

Lokalplan 367-BP12 Rosnæsvej Bolig- og værkstedsområde
Let industri og håndværk

Brandmæssige forhold
Ejendommen forudsættes at være lovliggjort f.s.a. sin nuværende anvendelse.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau
Matriklens jordforureningsstatus er uafklaret.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering.

Olie-/tankanlæg**Anlægsnr.: 1**

Adresse: Strandfogedvej 5, 4900 Nakskov
Beliggende på matrikel 33kk
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Nedgravet/underjordisk
Etableringsår: 1976
Typegodkendelsesnr.: 02-001
Fabrikationsår: 1976
Materiale: Stål
Størrelse: 20000L
Driftstatus: I drift
Fabrikat/type: Ajva
Fabrikationsnr.: 10937
Størrelsesklasse: 2 (6.000 l - 100.000 l)

Anlægsnr.: 2

Adresse: Strandfogedvej 5, 4900 Nakskov
Beliggende på matrikel 33kk
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Over terræn, udendørs
Etableringsår: 1995
Fabrikationsår: 1995
Materiale: Stål
Størrelse: 1200L
Driftstatus: I drift
Fabrikat/type: EHES
Fabrikationsnr.: 5586
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)

Tingbog og servitutter

11.05.1921: Prioritet: 1: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
02.01.1969: Prioritet: 2: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.02.1978: Prioritet: 3: Byplanvedtægt
15.12.2008: Dok om tilslutnings- og forblivelsespligt til kollektiv varmemforsyning mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	165.176	0
I alt årlig leje	165.176	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	3.750.000
-------------	-----------

Øvrige bemærkninger

Ejendommen udbydes på kontantvilkår. Syddan A/S er gerne behjælpelig med finansieringsforslag.

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	3.750.000
Handelsomkostninger anslået	43.900
-Refusion depositum	65.910
Anslået kapitalbehov	3.727.990

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2020		12.233
Renovation / miljøafgift:		
Miljøafgifter		164
Administration:		
Varmeregnskab	3.500	
Vandregnskab	3.500	
Sum		7.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		21.700
I alt, anslået		41.097

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	165.176	165.176
Udgifter		
Driftsudgifter	41.097	41.097
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	124.079	
- afskrivning, anslået	136.795	
I alt	-12.716	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		124.079
- skattevirkning ved 22,00%		-2.798
I alt		126.876

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.

Øvrige bemærkninger

Ejendommens resultat forudsættes beskattet som et selskab - eller ved anvendelse af reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	3.750.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	24.250
Advokatsalær skøde	19.650
Kontant anskaffelsessum	3.793.900

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	369.700
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	3.380.300
I alt	3.750.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Bygninger med installationer	4%	3.419.872	136.795
Afskrivninger 1. år.			136.795

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

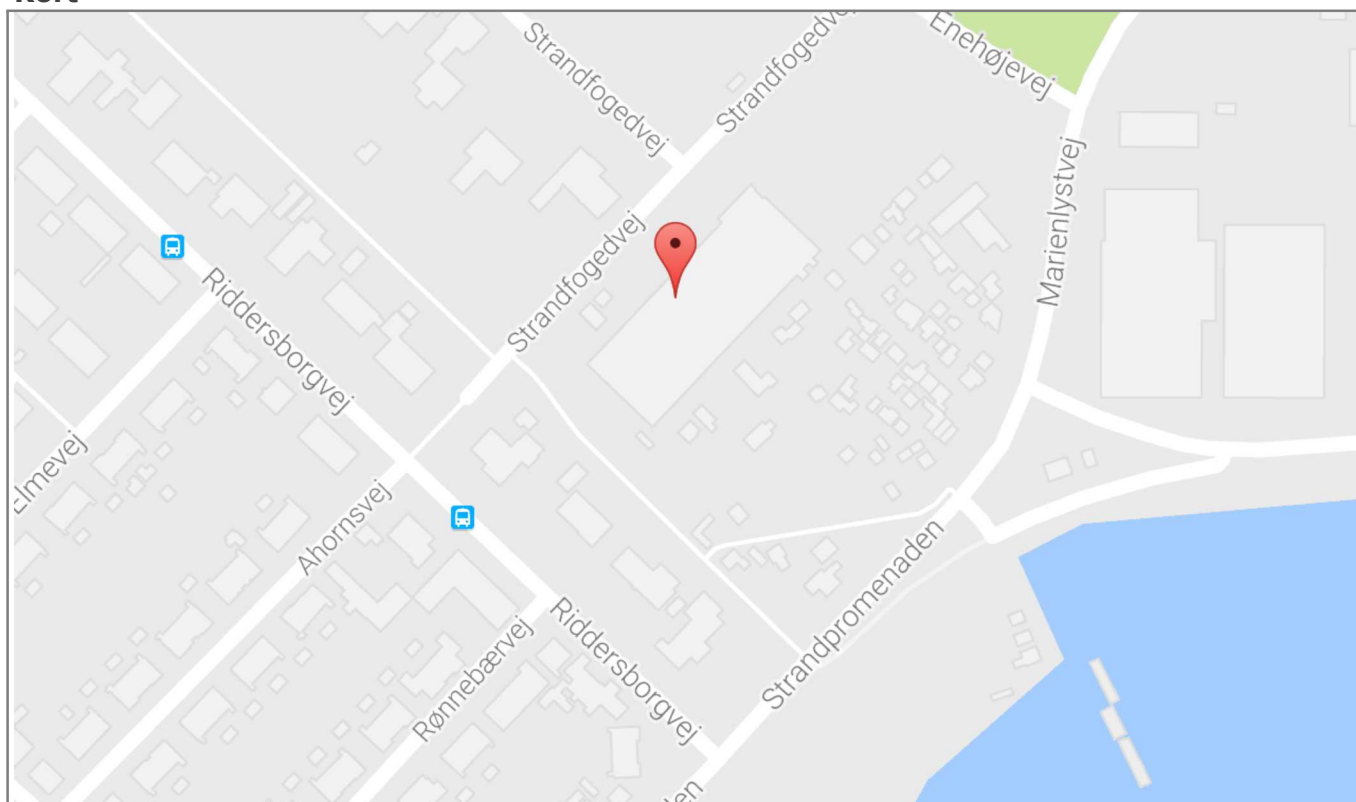
	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	24.250
Advokatsalær - skøde	19.650
Moms	4.913
Handelsomkostninger inkl. moms	48.813
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	4.913
Handelsomkostninger efter momsrefusion	43.900

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 29.06.2020

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Hærhjemmeværnet	Strandfogedvej 5	497	165.176	332		65.910	
I alt			497	165.176		0	65.910	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	497	165.176	0	65.910	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	497	165.176	0	65.910	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Syddan A/S
Hjulsporet 27
4930 Maribo

Telefon: 54781400
E-mail: syddan@syddan.dk
Hjemmeside: www.syddan.dk

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 14.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

Kontakt

Torben Christoffersen
Ejendomsmægler, Valuar, EA

Mobil: 40892288
E-mail: torben@syddan.dk