

Modtager/ejer

101

Henvisningsnummer		Ejendommens registernummer	
101 529932		101 014888	
Matr. nr.			
SKT. ANNÆ VESTER		50	24
Vurderet areal			
Ejendommens beliggenhed			
Store Kongensgade 49 5 TH			
Ejendomsvurderingens telefonnummer		Udskrevet	
72 22 28 26		26/07-2016	
Oplysninger til brug for forsendelsen			
Bunke	31	Vmt	1

Omvurdering pr. 1. oktober 2015

Benyttelse

21 - Etageejerslejlighed til beboelse

Ejendomsværdi	3.650.000 kr	Grundværdi	503.000 kr
		Omberegnet grundværdi 2003	195.800 kr

Her er en omvurdering af din ejendom

Der er sket ændringer i forbindelse med din ejendom. Det kan fx skyldes, at ejendommens grundareal har ændret sig, at du har lavet en om- eller tilbygning, eller at bestemmelserne i den lokalplan, der gælder for din ejendom, er blevet ændret. I afsnittet **Specifikationer** kan du se, hvorfor din ejendom er omvurderet. Da du er ejer eller har ejet ejendommen i 2015, får du denne omvurdering.

Derfor vurderer vi din ejendom

Vurderingen bruges først og fremmest til at beregne grundskyld (ejendomsskat) og ejendomsværdiskat.

Sådan har vi fastsat vurderingen

Hvis der er registreret større ændringer på din ejendom, har vi taget hensyn til dette i vurderingen.

Desuden fastsætter vi vurderingen ud fra bl.a.

- hvad ejendomme i området blev solgt til omkring 1. oktober 2011
- hvad der er registreret i kommunens Bygnings- og Boligregister (BBR)
- hvad din ejendom bliver brugt til.

Ejendomsværdien er værdien af den faste ejendom med grund og bygninger. Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand. Den er bl.a. fastsat ud fra grundens størrelse, og hvad den må bruges til.

Vær opmærksom på, at din ejendomsværdi og grundværdi er nedsat i forhold til, hvad lignende ejendomme blev vurderet til pr. 1. oktober 2011. Se den specifikke udregning i afsnittet specifikationer sidst i brevet.

Læs mere om, hvordan vi har fastsat din vurdering, på skat.dk/ejendomsvurdering.

Hvis du er enig

Hvis du er enig i vurderingen, skal du ikke gøre mere.

Hvis du ikke er enig, eller hvis du vil klage

Er der særlige forhold i forbindelse med din ejendom, som du mener, vi ikke har taget hensyn til, eller er der fejl i oplysningerne fra BBR, skal du ringe til os.

Ønsker du at klage, skal du sende din klage til Skatteankestyrelsen senest tre måneder efter du har fået dette brev. Læs mere om, hvordan du klager, på næste side.

Hvis du har spørgsmål

Så er du velkommen til at ringe til os på telefon 72 22 28 26. På næste side kan du læse mere om love og regler.

Med venlig hilsen

SKAT

Sådan klager du

Hvis du ikke er enig i denne vurdering, kan du klage. I klagen skal du skrive, hvorfor du mener, at omvurderingen ikke er korrekt. Vedlæg relevante oplysninger samt en kopi af denne vurdering.

Du skal sende din klage til Skatteankestyrelsen senest tre måneder efter du har fået dette brev.

Du kan sende klagen elektronisk via skatteankestyrelsen.dk, borger.dk eller virk.dk. Du kan også sende klagen pr. brev til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 6. sal, 1612 København V.

Skatteankestyrelsen vurderer klagen og sender den videre til den rette klageinstans, som er enten et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. Du kan vælge, at din klage bliver behandlet af Landsskatteretten, uanset at din klage er sendt videre til et vurderingsankenævn. Skatteankestyrelsen vil vejlede dig om denne mulighed.

Det koster 400 kr., hvis din klage bliver behandlet af et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. Du får beløbet tilbage, hvis du får ret i klagen.

Reglerne om klage står i skatteforvaltningslovens §§ 6, 35a, 35b, 35c og 38. Se lovbekendtgørelse nr. 1267 af 12. november 2015.

Love og regler

Her kan du se de love, som vurderingen er baseret på:

- Regler om fastsættelse af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 6, jf. § 9, stk. 1, § 13, stk. 1, og § 33, stk. 1.
- Regler om omberegning af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 33, stk. 12-18.
- Regler om, at tidligere vurderinger bliver ført videre, står i vurderingslovens §§ 42-44, som de er vedtaget i § 1, nr. 4, i lov nr. 1535 om ændring af vurderingsloven af 27. december 2014, samt § 7 i lov nr. 1883 af 29. december 2015.
- Regler om årsvurdering af ejendomme står i vurderingslovens § 3.

Du finder de love, vi henviser til, på skat.dk/skattelove. Bekendtgørelserne og ændringsloven finder du på retsinfo.dk. Brug nummer og årstal (se ovenfor) for at finde den rigtige bekendtgørelse eller lov.

SPECIFIKATIONER

Ejendommen er årsvurderet iht. vurderingslovens §3 nr.

11 Ejendommen er en ejerlejlighed, hvis fordelingstal er ændret.

Grundværdi

Beløb

Specifikation af den samlede ejendoms grundværdi :			
Fordelt på	24 ejerlejligheder :		
Kvadratmeterpris	793 m ² à 15.284 kr	12.120.212 kr	
Fordelingstal 132/3101			
Ejerlejlighedens grundværdi afrundet			515.900 kr
Reduktion jf. VL § 42 stk. 4:			
Reduktion (5% af grundværdi op til 100.000)			-5.000 kr
Yderligere reduktion (2.5% af grundværdi over 100.000)			-10.398 kr
Aftrapning af reduktion ved grundværdi over 150.000			2.500 kr
Samlet reduktion			-12.898 kr
Reduceret grundværdi afrundet			<u>503.000 kr</u>

Lejlighedsværdi

Beløb pr. m²

Værdi beregning	Standardpris for området	24.925 kr	
	Lejlighedens areal ifølge BBR: 147 m ²	-57 kr	
	Fjernvarme	400 kr	
	Lejligheden er på 5. sal	525 kr	
	Lejlighedens værdi pr. m ²	<u>25.793 kr</u>	
Lejlighedens værdi	147 m ² x 25.793 kr		<u>3.791.571 kr</u>

fortsættes

Ejendomsværdi	Beløb
Beregnet værdi i alt	3.791.571 kr
Ejendomsværdi afrundet	3.750.000 kr
Reduktion jf. VL § 42 stk. 4:	
Reduktion (5% af ejendomsværdi op til 500.000)	-25.000 kr
Yderligere reduktion (2.5% af ejd.værdi over 500.000)	-81.250 kr
Aftrapning af reduktion ved ejendomsværdi over 750.000	12.500 kr
Samlet reduktion	-93.750 kr
Reduceret ejendomsværdi afrundet	<u>3.650.000 kr</u>

Omberegning af grundværdi

For at opnå et korrekt sammenligningsgrundlag for kommunens beregning af ejendomsskat for 2017 er der sket omberegning af grundværdien for tidligere år som følge af:
- arealændring

Omberegnet grundværdi 2003 afrundet	195.800 kr
-------------------------------------	------------

