

Returadresse: SKAT, Nykøbingvej 76, 4990 Sakskøbing

**UNIKBOLIG.DK ApS**  
James Iuel-Brockdorff  
Tuborg Havnevej 18  
2900 Hellerup

## **SKATs skøn af værdier til beregning af ejendoms- og ejendomsværdiskat**

Du har bedt om vejledende værdier til at beregne ejendoms- og ejendomsværdiskat for rækkehuse beliggende Baunegårdsvej 73, 2900 Hellerup. Du får her vores skøn af værdierne.

Værdierne er vejledende og ikke bindende for SKAT.

### **Værdier til beregning af ejendomsværdi for 2001 og 2002**

For bygningsværdien skønner vi det lokale normtal til:

2001: 11.400 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vi har beregnet det ud fra det generelle normtal for et standardhus på 6.550 kr. pr. m<sup>2</sup> + lokalkorrektion for området på 4.850 kr. pr. m<sup>2</sup>.

2002: 12.150 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vi har beregnet det ud fra det generelle normtal for et standardhus på 7.100 kr. pr. m<sup>2</sup> + lokalkorrektion for området på 5.050 kr. pr. m<sup>2</sup>.

For grundværdien skønner vi:

2001: 610 kr. pr. m<sup>2</sup> + en byggeret på 488.000 kr.

2002: 680 kr. pr. m<sup>2</sup> + en byggeret på 544.000 kr.

Sammen med dette brev får du skemaer, hvor du kan beregne ejendomsværdien ud fra vores skønnede normtal, m<sup>2</sup>-pris og byggeret for 2001 og 2002.

### **Værdier til beregning af afgiftspligtig grundværdi**

Den afgiftspligtige grundværdi bliver beregnet ud fra 2016. Det er basisår i forhold til grundskatteløftet. Vi skønner for dette år, at prisen er 2.320 kr. pr. m<sup>2</sup>. For at få den afgiftspligtige grundværdi skal du lægge byggeretten til. Den skønner vi til 1.856.000 kr.

Hvis basisåret ligger længere tilbage end to år, skal du lægge de årlige reguleringsprocenter for ejendomsskat til.

Du kan finde reguleringsprocenterne på [skm.dk/skattetal/satser/kommunal-beskatning/grundvaerdiregulering-reguleringsprocenten-for-2016](http://skm.dk/skattetal/satser/kommunal-beskatning/grundvaerdiregulering-reguleringsprocenten-for-2016)

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til mig.

Venlig hilsen

Timur Özçetin

Direkte telefon 72374831

## Skema: Ejendomsværdi 2001

Adresse:

### NORMTAL

Linje nr.		Multiplikation		Resultat	
		Indsæt tal	Koefficient	Nedsættelser	Forhøjelser
1	Generelt normtal for standardhus				6550
2	Lokalkorrektion				
3	Bygning opført før 1965, ned til 1850		2		
4	Bygning opført efter 1965		61		
5	+ Bygning opført efter 1975, yderligere		39		
6	Om- eller tilbygningsår minus opførelsesår (laveste opførelsesår, om- eller tilbygningsår 1965)		31		
7	Bebygget areal mindre end 70 m <sup>2</sup>		35		
8	Bebygget areal større end 90 m <sup>2</sup> (nedslag op til 130 m <sup>2</sup> )		14		
Der indsættes 1-tal i de følgende linjer, hvis beskrivelsen svarer til bygningen.					
9	Uden vandskyllet toilet		350		
10	Uden eget bad		650		
11	2 eller flere badeværelser		125		
12	Opvarmning med ovne (≠elovne) eller uden varmeinstallation		400		
13	Eloppvarmning		50		
14	Supplerende opvarmning		100		
15	Uden eget køkken		400		
16	Ydermur af letbeton, eternit, træ, betonelementer eller metal		325		
17	Tag af tagpap, eternit, metal, asbestfri fiberce-ment, pvc, glas eller "andet"		275		
18	Tag af cementsten		200		
19	Tag af strå		300		
20	Built-up tag		475		
21	Normtal og forhøjelser i alt				

22	Minus nedsættelser i alt				÷
23	NORMTAL				

### VÆGTET AREAL \*)

Linje- nr.		Procentberegning				Vægtede arealer
		Areal	Procentsats kommune- gruppe 1-3	Procentsats kommune- gruppe 4-5	Procentsats kommune- gruppe 6-8	
24	Bebygget areal (Ekskl. indbygget)		100%	100%	100%	
25	Udnyttet tagetage/1.sal		90%	90%	50%	
26	Kælderareal		40%	20%	20%	
27	Garage/Carport/Udhus (Fritliggende)		10%	10%	10%	
28	Garage/Carport/Udhus (Indbygget)		20%	20%	20%	
29	Udestue (Indbygget)		50%	50%	50%	
30	VÆGTET AREAL					

\*) Se kommunegrupperne på sidste side

### GRUNDVÆRDI FOR RÆKKEHUSE

31	Byggeret			
		Multiplikation		
		Grundareal, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> -pris for nor- malgrunden	
32	Arealværdi, grundareal x m2-pris			
33	Grundværdi i alt			

### FORSLAG TIL EJENDOMSVÆRDI FOR RÆKKEHUSE

Linje- nr.		Multiplikation		VÆRDI
		Normalt (linje 23)	Vægtet areal (linje 30)	
34	Bygningsværdi			
35	Grundværdi, linje 33			
36	I alt, linje 34 + linje 35			

## Skema: Ejendomsværdi 2002

Adresse:

### NORMTAL

Linie nr.		Multiplikation		Resultat	
		Indsæt tal	Koefficient	Nedsættelser	Forhøjelser
1	Generelt normtal for standardhus				7100
2	Lokalkorrektion				
3	Bygning opført før 1965, ned til 1850		1		
4	Bygning opført efter 1965		53		
5	+ Bygning opført efter 1975, yderligere		52		
6	Om- eller tilbygningsår minus opførelsesår (laveste opførelsesår, om- eller tilbygningsår 1965)		30		
7	Bebygget areal mindre end 70 m <sup>2</sup>		37		
8	Bebygget areal større end 90 m <sup>2</sup> (nedslag op til 130 m <sup>2</sup> )		13		
Der indsættes 1-tal i de følgende linjer, hvis beskrivelsen svarer til bygningen.					
9	Uden vandskyllet toilet		350		
10	Uden eget bad		675		
11	2 eller flere badeværelser		125		
12	Opvarmning med ovne (≠elovne) eller uden varmeinstallation		450		
13	Eloppvarmning		50		
14	Supplerende opvarmning		100		
15	Uden eget køkken		400		
16	Ydermur af letbeton, eternit, træ, betonelementer eller metal		300		
17	Tag af tagpap, eternit, metal, asbestfri fiberce-ment, pvc, glas eller "andet"		275		
18	Tag af cementsten		200		
19	Tag af strå		275		
20	Built-up tag		500		
21	Normtal og forhøjelser i alt				

22	Minus nedsættelser i alt				÷
23	NORMTAL				

### VÆGTET AREAL \*)

Linje-nr.		Procentberegning			Vægtede arealer
		Areal	Procentsats kommune-gruppe 1-3	Procentsats kommune-gruppe 4-5	
24	Bebygget areal (Ekskl. indbygget)		100%	100%	100%
25	Udnyttet tagetage/1.sal		90%	90%	50%
26	Kælderareal		40%	20%	20%
27	Garage/Carport/Udhus (Fritliggende)		10%	10%	10%
28	Garage/Carport/Udhus (Indbygget)		20%	20%	20%
29	Udestue (Indbygget)		50%	50%	50%
30	VÆGTET AREAL				

\*) Se kommunegrupperne på sidste side

### GRUNDVÆRDI FOR RÆKKEHUSE

31	Byggeret			
		Multiplikation		
		Grundareal, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> -pris for normalgrunden	
32	Arealværdi, grundareal x m2-pris			
33	Grundværdi i alt			

### FORSLAG TIL EJENDOMSVÆRDI FOR RÆKKEHUSE

Linje-nr.		Multiplikation		VÆRDI
		Normalt (linje 23)	Vægtet areal (linje 30)	
34	Bygningsværdi			
35	Grundværdi, linje 33			
36	I alt, linje 34 + linje 35			

## **Kommunegrupper**

### **Kommunegruppe 1:**

101 København  
147 Frederiksberg

### **Kommunegruppe 2:**

Alle kommuner i Københavns amt  
(kommunenr 151-189)

### **Kommunegruppe 3:**

Alle kommuner i Frederiksborg og Roskilde amter  
(kommunenr 201-271)

### **Kommunegruppe 4:**

Øvrige kommuner med 50.000 indbyggere og derover i største bymæssige bebyggelse:

461 Odense  
561 Esbjerg  
621 Kolding  
731 Randers  
751 Århus  
851 Aalborg

### **Kommunegruppe 5:**

Øvrige kommuner med 20.-50.000 indbyggere i største bymæssige bebyggelse:

315 Holbæk  
333 Slagelse  
373 Næstved  
479 Svendborg  
515 Haderslev  
537 Sønderborg  
607 Fredericia  
615 Horsens  
631 Vejle  
657 Herning  
661 Holstebro  
743 Silkeborg  
779 Skive  
791 Viborg  
813 Frederikshavn  
821 Hjørring

### **Kommunegruppe 6:**

Øvrige kommuner med 10.-20.000 indbyggere i største bymæssige bebyggelse:

313 Haslev  
323 Kalundborg  
325 Korsør

329 Ringsted  
367 Nakskov  
369 Nykøbing Falster  
407 Rønne  
445 Middelfart  
449 Nyborg  
545 Aabenraa  
573 Varde  
663 Ikast  
671 Struer  
707 Grenå  
745 Skanderborg  
787 Thisted  
805 Brønderslev  
823 Hobro  
841 Skagen

**Kommunegruppe 7:**

Øvrige kommuner med 5.-10.000 indbyggere i største bymæssige bebyggelse:

327 Nykøbing-Rørvig  
331 Skælskør  
335 Sorø  
363 Maribo  
397 Vordingborg  
421 Assens  
431 Faaborg  
439 Kerteminde  
447 Munkebo  
523 Nordborg  
529 Rødekro  
541 Tønder  
543 Vojens  
551 Billund  
557 Bramming  
565 Grindsted  
571 Ribe  
575 Vejen  
613 Hedensted  
653 Brande  
665 Lemvig  
667 Ringkøbing  
669 Skjern  
701 Ebeltoft  
709 Hadsten  
711 Hammel  
713 Hinnerup  
715 Hørning  
727 Odder



761 Bjerringbro  
773 Morsø  
819 Hirtshals  
845 Støvring  
847 Sæby  
861 Aars

**Kommunegruppe 8:**

Øvrige kommuner med mindre end 5.000 indbyggere i største bymæssige bebyggelse.