

Modtager/ejer

157

Henvisningsnummer		Ejendommens registernummer	
		157 007807	
Matr. nr.			
GENTOFTE		11	B
Vurderet areal			
6.315 m <sup>2</sup>			
Ejendommens beliggenhed			
Baunegårdsvej 73			
Ejendomsvurderingens telefonnummer		Udskrevet	
72 22 28 26		19/10-2017	
Oplysninger til brug for forsendelsen			
Bunke	32	Vmt	2

### Omvurdering pr. 1. oktober 2016

#### Benyttelse

03 - Forretningsejendom

Ejendomsværdi	40.500.000 kr	Grundværdi	37.463.000 kr
Dækningsafg. pl. forskel sv. §23a	3.037.000 kr	Omberegnet grundværdi 2015	37.463.000 kr

### Her er en omvurdering af din ejendom

SKAT har lavet en omvurdering af din ejendom, fordi der er sket ændringer på den. 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. Du får dette brev, fordi du ejer eller har ejet ejendommen i 2016.

### Derfor vurderer vi din ejendom

Vurderingen bliver først og fremmest brugt til at beregne, hvad du skal betale i grundskyld (ejendomsskat) og dækningsafgift, og for nogle ejendomme hvad du skal betale i 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 2012
- 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. Grundværdien er nedsat med 2,5 % for beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder.

Læs mere om, hvordan vi har fastsat din vurdering, på [skat.dk/ejendomsvurdering](http://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 forhold i forbindelse med din ejendom, som du mener, vi ikke har taget hensyn til, kan du klage. Hvis der er fejl i oplysningerne hos BBR, skal du kontakte din kommune først.

Ønsker du at klage, skal du sende din klage til Skatteankestyrelsen, så den er fremme senest 3 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.

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, så den er fremme senest 3 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, 4. sal, 1612 København V.

Det koster 400 kr. at klage.

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 årsomvurdering af ejendomme står i vurderingslovens § 3.

Du finder de love, vi henviser til, på [skat.dk/skattelove](http://skat.dk/skattelove). Lovbekendtgørelserne og ændringslovene finder du på [retsinfo.dk](http://retsinfo.dk). Brug nummer og årstal (se ovenfor) for at finde den rigtige lovbekendtgørelse eller ændringslov.

## SPECIFIKATIONER

Ejendommen er omvurderet iht. vurderingslovens §3 nr.

06 Ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold, bortset fra ejendommen der er omfattet af §4 A.

### Grundværdi

Beløb

Kvadratmeterpris	6315 m <sup>2</sup> à 1.990 kr	12.566.850 kr
Byggeretspris	19 stk à 1.592.000 kr	30.248.000 kr
Nedslag:mgl. udstykn., stort areal		-5.351.862 kr
Grundværdi i alt		37.462.988 kr
Grundværdi afrundet		<u>37.463.000 kr</u>

### Anslået årlig leje

Beløb

BYGN.NR.	OPFØRT	ETAGEAREAL	ANSLÅET LEJE/M <sup>2</sup>	ÅRLIG LEJE
001	1953	572 m <sup>2</sup>		
Bygningen er indrettet til:				
Kontor, kantine		572 m <sup>2</sup>	1.174 kr	671.528 kr
God bygningsmæssig kvalitet				
Særdeles god vedligeholdelsesstand				
Bygningen er anvendelig til alternative formål				
002	1931	481 m <sup>2</sup>		
Bygningen er indrettet til:				
Kontor, kantine		481 m <sup>2</sup>	1.174 kr	564.694 kr
God bygningsmæssig kvalitet				
Særdeles god vedligeholdelsesstand				
Bygningen er anvendelig til alternative formål				
003	1949	498 m <sup>2</sup>		
Bygningen er indrettet til:				
Kontor, kantine		498 m <sup>2</sup>	1.174 kr	584.652 kr
God bygningsmæssig kvalitet				
Særdeles god vedligeholdelsesstand				
Bygningen er anvendelig til alternative formål				
004	1931	559 m <sup>2</sup>		
Bygningen er indrettet til:				
<i>fortsættes</i>				

Kontor, kantine	559 m <sup>2</sup>	1.174 kr	656.266 kr
God bygningsmæssig kvalitet			
Særdeles god vedligeholdelsesstand			
Bygningen er anvendelig til alternative formål			

005	1957	286 m <sup>2</sup>	
Bygningen er indrettet til:			
Kontor, kantine	286 m <sup>2</sup>	1.174 kr	335.764 kr
God bygningsmæssig kvalitet			
Særdeles god vedligeholdelsesstand			
Bygningen er anvendelig til alternative formål			

<i>Samlet anslået årsleje</i>			<u>2.812.904 kr</u>
-------------------------------	--	--	---------------------

### Ejendomsværdi

Beløb

	ANSLÅET ÅRSLEJE	X	FAKTOR	
Lejeværdi	2.812.904 kr		14,5	40.787.108 kr
Faktoren er valgt under hensyntagen til bygningernes alder samt ejendommens særlig gode bygningsmæssige standard og vedligeholdelsestilstand				
I alt				40.787.108 kr
<i>Ejendomsværdi afrundet</i>				<u>40.500.000 kr</u>

### Omberegning af grundværdi

For at opnå et korrekt sammenligningsgrundlag for kommunens beregning af ejendomsskat for 2018 er der sket omberegning af grundværdien for tidligere år som følge af:  
- ændret anvendelse eller ændrede planmæssige forhold for ejendommen

Kvadratmeterpris	6315 m <sup>2</sup> à 1.990 kr	12.566.850 kr
Byggeretspris	19 stk à 1.592.000 kr	30.248.000 kr
Nedslag:mgl. udstykn., stort areal		-5.351.862 kr
Omberegnet grundværdi 2015 i alt		37.462.988 kr
Omberegnet grundværdi 2015 afrundet		37.463.000 kr

