

2016

Henvisningsnummer	Ejendommens registreringsnummer
	219 135939
Matr. nr.	
ULLERØD S	6 AC
Vurderet areal	12.769 m ²
Ejendommens beliggenhed	
Rugvangen 3 A - 11 E	
Ejendomsvurderingens telefonnummer	Udskrevet
72 22 28 26	21/01-2017
Oplysninger til brug for forsendelsen	
Bunke 03	Vmt 3

Omvurdering pr. 1. oktober 2016

Benyttelse

01 - Beboelsesejendom med 20 lejligheder

Ejendomsværdi	31.000.000 kr	Grundværdi	11.443.200 kr
		Fradrag for forbedringer	389.100 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.

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 den 1. juli 2017. 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 den 1. juli 2017.

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.

Løve 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. Lovbekendtgørelserne og ændringslovene finder du på retsinfo.dk. Brug nummer og årstal (se ovenfor) for at finde den rigtige lovbekendtgørelse eller ændringslov.

SPECIFIKATIONER

Ejendommen er omvurderet iht. vurderingslovens § 3 nr. 10
Ejendommen har ændret anvendelse.

Grundværdi			Beløb
Byggeretspris	20 stk à	440.000 kr	8.800.000 kr
Kvadratmeterpris	8269 m ² à	550 kr	4.547.950 kr
Kvadratmeterpris	4500 m ² à	0 kr	0 kr
Nedslag:mgl. udstykn., stort areal			-1.611.326 kr
Grundværdi i alt			11.736.624 kr
Grundværdi afrundet			11.736.600 kr
Nedslag ved reduktion (2,5%)			-293.400 kr
Reduceret grundværdi			11.443.200 kr

Fradrag i grundværdien for forbedringer			Beløb
Forbedringer foretaget i 1993			389.100 kr
3,4 % af reduceret grundværdi, max		400.000 kr	
Fradrag i grundværdien for forbedringer i alt			389.100 kr

Anslået årlig leje			Beløb
--------------------	--	--	-------

BEBOELSESDDEL

Anslået årlig leje for beboelsesdel 2.166.752 kr

ERHVERVSDEL

BYGN.NR.	OPFØRT	ETAGEAREAL ERHVERV	ANSLÅET LEJE/M ²	ÅRLIG LEJE
006	1993	10 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		10 m ²	75 kr	750 kr
Andet: carport				
Almindelig god bygningsmæssig kvalitet				
007	1998	40 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
fortsættes				

Andet		40 m ²	75 kr	3.000 kr
Andet: 3 carporte + 3 udhuse				
Almindelig god bygningsmæssig kvalitet				
008	2009	18 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		18 m ²	75 kr	1.350 kr
Andet: Udhus				
Almindelig god bygningsmæssig kvalitet				
009	2011	6 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		6 m ²	50 kr	300 kr
Andet: udhus				
010	1993	8 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		8 m ²	50 kr	400 kr
Andet: udhus				
011	1993	8 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		8 m ²	50 kr	400 kr
Andet: udhus				
012	1993	8 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		8 m ²	50 kr	400 kr
Andet: udhus				
013	1993	8 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		8 m ²	50 kr	400 kr
Andet: udhus				
014	1993	8 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		8 m ²	50 kr	400 kr
Andet: udhus				
015	1993	20 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		20 m ²	75 kr	1.500 kr
Andet: 2 carporte				
016	1993	20 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		20 m ²	75 kr	1.500 kr
Andet: 2 carporte				
017	1993	10 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		10 m ²	75 kr	750 kr
Andet: carport				
018	1993	20 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		20 m ²	75 kr	1.500 kr
Andet: 2 carporte				

019	1993	10 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		10 m ²	75 kr	750 kr
Andet: carport				
020	1993	20 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		20 m ²	75 kr	1.500 kr
Andet: 2 carporte				
021	1993	20 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		20 m ²	75 kr	1.500 kr
Andet: 2 carporte				
Samlet anslået årsleje				<u>2.183.152 kr</u>

Ejendomsværdi

Beløb

	ANSLÅET ÅRSLEJE	X	FAKTOR	
Lejeværdi	2.183.152 kr		14,2	31.000.758 kr
Faktoren er valgt under hensyntagen til bygningernes alder samt at ejendommen som helhed har en særlig god bygningsmæssig standard				
I alt				31.000.758 kr
Ejendomsværdi afrundet				<u>31.000.000 kr</u>