

2017

Ejendomsvurdering

Modtager/ejer

265

Henvisningsnummer	Ejendommens registernummer		
	265 049796		
Matr. nr.	m.fl.		
VESTERMARKEN	9	B	m.fl.
Vurderet areal	129.880 m ²		
Ejendommens beliggenhed	Rabalderstræde 1		
Ejendomsvurderingens telefonnummer	Udskrevet		
72 22 28 26	13/06-2018		
Oplysninger til brug for forsendelsen			
Bunke 03	Vmt 2		

Omvurdering pr. 1. oktober 2017

Benyttelse

12 - Kommunal ejendom (ikke beboelse/forretning)

Ejendomsværdi	89.000.000 kr	Grundværdi	48.054.100 kr
		Grundværdi, fritaget efter §7	48.054.100 kr
		Omberegnet grundværdi 2015	20.042.100 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 2017.

Det bruger vi vurderingen af din ejendom til

Vurderingen bliver først og fremmest brugt til at beregne, hvad du skal betale i grundskyld (ejendomsskat). Ligger ejendommen i en kommune, der opkræver dækningsafgift, bruger de vurderingen til at beregne denne. Vurderingen bliver også brugt, hvis du skal betale ejendomsværdiskat.

Sådan har vi fastsat vurderingen

Vi har taget udgangspunkt i det prisniveau, der var gældende pr. 1. oktober 2012, og de forhold, der er gældende i dag, bl.a.

- oplysninger, der er registreret i kommunens Bygnings- og Boligregister (BBR)
- ejendommens registrerede grundareal
- de planforhold, din ejendom er omfattet af (fx lokalplan)
- 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.

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 2018. Læs mere om, hvordan du klager, på næste side.

Hvis du vil vide mere eller har spørgsmål

Så kan du læse mere om, hvordan vi vurderer ejendomme på skat.dk/ejendomsvurdering. Du er også 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

Hvis du vil klage

Så skal du skrive til Skatteankestyrelsen. Skatteankestyrelsen skal have modtaget din klage senest den 1. juli 2018.

Skriv alle de punkter, du vil klage over, og begrund for hvert punkt, hvorfor du mener, omvurderingen er forkert. Vedlæg omvurderingen. Hvis du har dokumenter, som støtter og underbygger din klage, beder vi dig også sende dem med.

Det koster 400 kr. at klage. Du får et brev fra Skatteankestyrelsen, når du skal betale. Hvis du får helt eller delvist ret i din klage, får du pengene tilbage.

Sådan sender du klagen og betaler

Du kan sende klagen

- elektronisk via Skatteankestyrelsens klageformular på skatteankestyrelsen.dk.
- som digital post via indberet.virk.dk, hvis du klager som virksomhed, eller via borger.dk, hvis du klager som privatperson.
- som brev til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 4. sal, 1612 København V.

Du kan søge om at få betalt din rådgiver

Hvis du får en rådgiver til at hjælpe med klagesagen, kan du søge om at få rådgivningen betalt helt eller delvist. Hvor meget, du kan få betalt, afhænger af, hvor meget af klagen du får ret i. Du kan læse mere om denne mulighed på skat.dk/omkostningsgodtgørelse

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 af 27. december 2014, samt § 7 i lov nr. 1883 af 29. december 2015 og § 1, nr. 3-8, i lov nr. 61 af 16. januar 2017.
- Regler om årsomvurdering 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 omvurderet iht. vurderingslovens §3 nr.

02 Der er uden forandring af matrikelbetegnelsen sket arealændring som følge af arealoverførslen.

06 Ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold.

Grundværdi

Beløb

Kvadratmeterpris	46300 m ²	à	350 kr	16.205.000 kr
Kvadratmeterpris	53352 m ²	à	60 kr	3.201.120 kr
Vejareal	19628 m ²	à	0 kr	0 kr
Kvadratmeterpris	10600 m ²	à	2.730 kr	28.938.000 kr
Nedslag for jordforurening				-290.000 kr
Grundværdi i alt				48.054.120 kr
Grundværdi afrundet				<u>48.054.100 kr</u>

Anslået årlig leje

Beløb

BYGN.NR.	OPFØRT	ETAGEAREAL	ANSLÅET LEJE/M ²	ÅRLIG LEJE
005	1955	4487 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Kultur		4079 m ²	800 kr	3.263.200 kr
Andet		558 m ²	150 kr	83.700 kr
Andet: Overdækning til eventhal 9				
008	1972	1956 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Idræt		1956 m ²	500 kr	978.000 kr
<i>fortsættes</i>				

009	1974	350 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Kultur		350 m ²	500 kr	175.000 kr
012	1941	5263 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Fabrik, værksted		5263 m ²	319 kr	1.678.897 kr
013	1959	753 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Kontor, kantine		753 m ²	446 kr	335.838 kr
014	1951	106 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		106 m ²	500 kr	53.000 kr
Andet: Galleri				
018	1965	1353 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Lager		1353 m ²	256 kr	346.368 kr
020	1962	71 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Fabrik, værksted		71 m ²	256 kr	18.176 kr
022	1978	350 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Kontor, kantine		350 m ²	591 kr	206.850 kr
023	1980	265 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Kontor, kantine		265 m ²	446 kr	118.190 kr
029	2011	2 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		2 m ²	0 kr	0 kr
032	2012	304 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Kontor, kantine		304 m ²	650 kr	197.600 kr
034		240 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Kontor, kantine		240 m ²	350 kr	84.000 kr
040	2015	74 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		74 m ²	200 kr	14.800 kr
Andet: Containercafe				
055		134 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		134 m ²	0 kr	0 kr
Andet: Under nedrivning				
058		84 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		84 m ²	352 kr	29.568 kr
Andet: Klubhus for Skatere i Musicon i hal 12				

066	70 m ²		
Bygningen er indrettet til:			
Andet	70 m ²	350 kr	24.500 kr
Andet: Foreningen Bee Free, værksted for unge			
Samlet anslået årsleje			<u>7.607.687 kr</u>

Ejendomsværdi

Beløb

	ANSLÅET ÅRSLEJE	X	FAKTOR	
Lejeværdi	7.607.687 kr		10,4	79.119.944 kr
Faktoren er valgt under hensyntagen til bygningernes alder samt ejendommens almindelig gode bygningsmæssige standard og vedligeholdelsesstand				
Stort grundareal				10.250.000 kr
I alt				89.369.944 kr
Ejendomsværdi afrundet				<u>89.000.000 kr</u>

Omberegning af grundværdi

For at opnå et korrekt sammenligningsgrundlag for kommunens beregning af ejendomsskat for 2019 er der sket omberegning af grundværdien for tidligere år som følge af:

- arealændring
- ændret anvendelse eller ændrede planmæssige forhold for ejendommen

Kvadratmeterpris	46300 m ²	à	350 kr	16.205.000 kr
Kvadratmeterpris	63952 m ²	à	60 kr	3.837.120 kr
Vejareal	19628 m ²	à	0 kr	0 kr
Omberegnet grundværdi 2015 i alt				20.042.120 kr
Omberegnet grundværdi 2015 afrundet				20.042.100 kr