

Leoni Advokater
Att. Ole Thiel
Sct. Mathias Gade 96 B
8800 Viborg

**Kundeservice
Ejendom**

Brændgårdvej 10
7400 Herning

**Telefon 72 22 18 18
www.skat.dk**

12. juni 2017

J.nr. 17-0711590

Vurdering i henhold til almenboliglovens § 27, stk. 4 – Nellikevej 2A, 8800 Viborg – ejd. nr. 791 - 232445

Du har ved brev af 3. april 2017 anmodet SKAT om at foretage en vurdering i henhold til almenboliglovens § 27, stk. 4 af ejendommen Nellikevej 2A, 8800 Viborg. Ejendommen, som ejes af Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg skal ifølge udkast til købsaftale sælges til Viborg kommune.

Ejendommen er besigtiget sammen med økonomichef, Jens Endelt Andersen, Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg.

Ejendommen er en ejerlejlighed beliggende i et erhvervsområde ved den tidligere Vestas Grund.

En del af ejendommens matrikel er omfattet af lokalplan nr.425 ”Område til boligformål, liberalt erhverv og almen service ved Marsk Stigs Vej i Viborg”.

Ifølge udkast til købsaftale overdrages ejerlejlighed nr. 3, som er den nordlige sidebygning til de to sammenbyggede industrihaller, som tidligere er overdraget fra ovennævnte boligselskab til Viborg kommune.

Bygningen er opført i 1974, og om- og tilbygget i 1998. Bygningsarealet udgør 554 kvm, som ifølge BBR er registreret som fabrik/værksted, hvoraf 118 kvm er beliggende på 1. sal. Ved besigtigelsen blev det konstateret, at bygningen har været indrettet og anvendt til værksted, depot, kontorer og mandskabsrum. Udvendigt er bygningen i en almindelig god vedligeholdelsesstand, men indvendigt bærer bygningen præg af tomgang gennem en længere periode.

Ved den seneste årsvurdering af ejendommen i 2016 er ejendomsværdien ansat til 740.000 kr. med udgangspunkt i følgende specifikation: 554 kvm x 150 kr. x faktor 9,0. På grundlag af ejerlejlighedens indretning og stand sammenholdt med sammenlignelige erhvervsejendomme i Viborg finder SKAT, Ejendom, at den anvendte leje på 150 kr. pr. kvm må anses for en realistisk (lav) markedsleje,

mens faktoren bør nedsættes til 8,0 under hensyn til ejerlejlighedens indretning og begrænsede anvendelsesmuligheder, herunder opdelingen i flere mindre lokaler, og at den indvendigt bærer præg af en længere periode i tomgang.

Under hensyn til ovenstående oplysninger kan den aktuelle kontante handelsværdi af ejerlejligheden efter SKAT, Ejendoms opfattelse passende ansættes til 650.000 kr. (afrundet), svarende til 554 kvm x 150 kr. x faktor 8,0.

Hvis I vil klage

Så skal I skrive til Skatteankestyrelsen, senest tre måneder efter den dag hvor I har fået denne afgørelse.

Skriv alle de punkter, I vil klage over, og begrund for hvert punkt, hvorfor I mener, afgørelsen er forkert. Vedlæg afgørelsen. Har I har fået en sagsfremstilling ved siden af afgørelsen, skal I også vedlægge den. Hvis I har dokumenter, som støtter og underbygger jeres klage, beder vi jer også sende dem med. Ønsker I et møde med en sagsbehandler i Skatteankestyrelsen, skal I skrive jeres telefonnummer i klagen.

Det koster 400 kr. at klage. Hvis I får helt eller delvist ret i jeres klage, får I pengene tilbage.

Sådan sender I klagen og betaler

I kan sende klagen

- elektronisk via Skatteankestyrelsens klageformular på skatteankestyrelsen.dk, hvor I samtidig bliver bedt om at betale med betalingskort eller MobilePay.
- som digital post via indberet.virk.dk, hvis I klager som virksomhed eller via borger.dk, hvis I klager som privatpersoner. Betal ved at overføre 400 kr. til kontoen med registreringsnr. 0216 og kontonr. 4069029361, og skriv virksomhedens navn og cvr-nr. eller jeres navne og cpr-nr. i meddelelsesfeltet.
- som brev til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 4. sal, 1612 København V. Betal ved at overføre 400 kr. til kontoen med registreringsnr. 0216 og kontonr. 4069029361, og skriv virksomhedens navn og cvr-nr. eller jeres navne og cpr-nr. i meddelelsesfeltet.

I kan søge om at få betalt jeres rådgiver

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

Med venlig hilsen

Peter Ross Petersen

Direkte telefon 72 37 59 32