VURDERINGS STYRELSEN

30. oktober 2019

Jens Jensen0102704354
Vurderingsvej 1
5000 Odense C

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 26
vurdst.dk

Sags-id:
Test

Vurderingsejendoms-id:
1009944

BFE-nummer:
Test

Vi skal snart vurdere din ejendom — har vi de rigtige oplysninger?

Vi skal snart vurdere din ejendom på **Vurderingsvej 1, 5000 Odense C**.

De oplysninger, som vi mener er væsentlige for den nye vurdering, kan du se på de næste sider. Vi sender vurderingen til dig inden for 4-11 uger.

Din ejendom bliver vurderet, som den var den 1. januar 2019, altså ud fra forholdene på den dato.

Er du **enig**, skal du ikke gøre noget

Hvis du er enig i oplysningerne, skal du ikke gøre noget. Så sender vi vurderingen til dig, når den er klar.

Forstå din vurdering

På vurderingsportalen og i guiden ***Forstå din vurdering*** kan du blandt andet læse om, hvordan vi generelt fastsætter ejendomsværdien og grundværdien, trin for trin – fra du kan tjekke data, til din vurdering er klar. Hver gang du ser et (i) ved et ord, betyder det, at der er en forklaring på ordet på vurderingsportalen og i guiden.

Vil du **rette** eller **tilføje** oplysninger?

Så skal du give os besked. Vi skal have oplysningerne senest den **27. november 2019**.

Du kan dog stadig nå at give os oplysningerne efter fristen, men så gælder der andre regler. Dem kan du læse mere om længere nede.

Har du spørgsmål?

Så er du velkommen til at kontakte os via **vurderingsportalen.dk**. Du kan også ringe til os på 72 22 16 26. På **skat.dk** kan du se vores åbningstider.

Venlig hilsen
Vurderingsstyrelsen

UDKAST

Her er oplysningerne om din ejendom

Her kan du se de oplysninger, som vi mener er væsentlige, når vi fastsætter ejendomsværdien og grundværdien.

Ejendomsværdien *er værdien af den samlede ejendom, det vil sige grunden, bygningerne og andet sædvanligt tilbehør til ejendommen.*
Grundværdien *er værdien af grunden i ubebygget stand, baseret på hvad der økonomisk set er den bedst mulige anvendelse og udnyttelse.*

Basisoplysninger om din ejendom

Adresse	**Vurderingsvej 1, 5000 Odense C**
Matrikelnummer	**12fb**
Ejerlav	**Marienlund Hgd., Odense Jorder**
Grundareal	**563,0 m²**
Grundform[(i)]	**0,99**
Koordinater[(i)]	**Øst 589092.87 og nord 6141360.58**

Basisoplysningerne har vi fra registret Matriklen og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Andre oplysninger om din ejendom fra BBR

Vi vil bruge oplysninger, der er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) om din ejendom. Du skal rette oplysningerne, hvis der er fejl i dem. Det kan du læse om på bbr.dk.

Enhed	**Fritliggende enfamilieshus (parcelhus).** (anvendelseskode:120[(i)])
Bygningens anvendelse	**Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)** (bygningens anvendelseskode:120[(i)])
Opførelsesår	**1944**
Ombygningsår	**Intet ombygningsår**
Tagmateriale	**Tegl**
Ydervægsmateriale	**Mursten**
Opvarmning	**Fjernvarme**
Supplerende varme	**Ingen supplerende varme**
Toilet og bad[(i)]	**1,00**

Din ejendoms omgivelser

Afstand til kyst	**1.481,0 m**
Afstand til trafikvej[(i)]	**1.042,0 m**
Afstand til jernbane	**841,0 m**
Afstand til station	**1.621,0 m**
Samlet areal af skov[(i)]	**1,4 ha**

Oplysningerne har vi fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.
Oplysninger om din ejendoms omgivelser, som vi viser her, betyder noget for ejendomsværdien.

Ejendomskategori

Vi vil ud fra oplysninger fra blandt andet BBR og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister kategorisere din ejendom som en **ejerbolig**, nærmere bestemt som **ejendom til helårsbeboelse**. Kategorien[(i)] fastsættes ud fra ejendommens samlede karakter[(i)]. Her lægger vi især vægt på oplysninger om ejendomstype, antallet af boligenheder og ejendommens registrerede anvendelse.

UDKAST

Ejendomme, vi sammenligner din ejendom med

Når vi vurderer din ejendom, tager vi udgangspunkt i en sammenligning med andre ejendomme i området. Vi udvælger så vidt muligt de ejendomme af samme type som din, der ligger tættest på din ejendom. Det er det, vi kalder referenceejendomme(i). Dem bruger vi til at beregne en kvadratmeterpris for området.

Referenceejendommene skal være solgt inden for en seksårig periode, fra den 1. september 2012 frem til den 31. august 2018. Vi skal vurdere din ejendom ud fra prisforholdene den 31. august 2018. Derfor fremskriver vi salgspriserne på referenceejendommene til den dato.

Ejendommene står i prioriteret rækkefølge; første ejendom på listen tæller altså mere end anden ejendom osv.

	Adresse	Salgsdato	Salgspris(i)	Fremskrevet salgspris(i)	Vægtet areal(i)
1	Vurderingsvej 1, 5000 Odense C	5. juli 2015	1.625.000 kr.	1.865.288 kr.	136,5 m^2
2	Vurderingsvej 3, 5000 Odense C	4. maj 2016	1.635.000 kr.	1.806.284 kr.	126,2 m^2
3	Vurderingsvej 11, 5000 Odense C	1. april 2016	1.625.000 kr.	1.802.585 kr.	178,5 m^2
4	Vurderingsvej 8, 5000 Odense C	7. november 2012	2.500.000 kr.	3.277.787 kr.	183,4 m^2
5	Vurderingsvej 116, 5000 Odense C	14. februar 2018	1.725.000 kr.	1.763.857 kr.	133,1 m^2
6	Vurderingsvej 114, 5000 Odense C	14. december 2015	1.470.000 kr.	1.652.996 kr.	157,2 m^2
7	Vurderingsvej 18, 5000 Odense C	23. marts 2018	1.595.000 kr.	1.624.057 kr.	136,9 m^2
8	Vurderingsvej 22, 5000 Odense C	12. juli 2013	1.850.000 kr.	2.340.794 kr.	155,0 m^2
9	Referencevej 30, 5000 Odense C	28. september 2014	2.345.000 kr.	2.792.105 kr.	167,2 m^2
10	Referencevej 62, 5000 Odense C	30. juni 2016	2.050.000 kr.	2.248.923 kr.	112,0 m^2
11	Referencevej 2, 5000 Odense C	18. april 2017	1.700.000 kr.	1.800.466 kr.	116,8 m^2
12	Referencevej 54, 5000 Odense C	12. december 2017	2.135.000 kr.	2.199.185 kr.	138,7 m^2
13	Referencevej 9, 5000 Odense C	21. november 2017	1.470.000 kr.	1.517.865 kr.	150,7 m^2
14	Referencevej 21, 5000 Odense C	9. marts 2015	1.800.000 kr.	2.097.942 kr.	124,2 m^2
15	Referencevej 3, 5000 Odense C	21. maj 2015	1.550.000 kr.	1.789.535 kr.	112,2 m^2

Oplysninger om referenceejendomme har vi fra Tinglysningen.
Vi har beregnet den fremskrevne salgspris på baggrund af prisudviklingen i området.
Hver ejendom tæller med forskellig vægt(i): 1: 12,9 procent, 2: 12,0 procent, 3: 11,1 procent, 4: 10,2 procent, 5: 9,3 procent, 6: 8,4 procent, 7: 7,5 procent, 8: 6,6 procent, 9: 5,7 procent, 10: 4,8 procent, 11: 4,0 procent, 12: 3,1 procent, 13: 2,2 procent, 14: 1,3 procent, 15: 0,4 procent.

Forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene

Vi vil justere områdets kvadratmeterpris for forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene. Til det bruger vi en model, der ud fra et statistisk skøn justerer områdets kvadratmeterpris i forhold til din ejendom. Modellen gør det på baggrund af oplysninger om referenceejendommene, som de var på det tidspunkt, de blev solgt, og hvordan beliggenhed og bygningskarakteristika i gennemsnit påvirker prisen. Vi vil lægge vægt på, at din ejendom adskiller sig væsentligt fra en eller flere af referenceejendommene på disse punkter: ombygningsår.

Vægtet areal[(i)]

Her er oplysningerne, som vi vil bruge til at beregne det vægtede areal.

Arealanvendelse	Samlet areal	Vægt i procent	Vægtet areal
Boligareal	95,0 m²	100,0 %	95,0 m²
Udhus	14,0 m²	25,0 %	3,5 m²
Kælderareal, ikke godkendt til beboelse	95,0 m²	40,0 %	38,0 m²
Carport	13,0 m²	10,0 %	1,3 m²
Samlet vægtet areal			**137,8 m²**

Oplysninger om arealanvendelse og areal har vi fra BBR.
Vi bruger de samme vægte i procent, som FinansDanmark gør.

Andre forhold, der kan have væsentlig betydning for vurderingen af din ejendom

Vi ser på, om vi har oplysninger om særlige forhold, der kan påvirke vurderingen.

Vi har ikke oplysninger om særlige forhold, der kan påvirke vurderingen.

Her er oplysningerne om din grund

På de følgende sider vil vi gennemgå de oplysninger, vi mener, er væsentlige for vurderingen af din grund. Vi vurderer grunde i ubebygget stand, baseret på hvad der økonomisk set er den bedst mulige anvendelse og udnyttelse[(i)]. Vi ser både på, hvad der er muligt efter plangrundlaget[(i)], og på hvordan grunden rent faktisk bliver brugt.

Anvendelse og udnyttelse af din grund[(i)]

Vi mener, at den økonomisk set bedste måde at anvende og udnytte din grund er den, der er mulig efter plangrundlaget:

Bedste *anvendelse* er	**Åben-lav boligbebyggelse**
Bedste *udnyttelse* er	**At grunden på 563,0 m² bebygges med 30,0 %: 169,0 m²**

*Oplysningerne om plangrundlaget har vi fra **Plandata.dk**.*

Oplysninger, vi vil bruge til vurderingen af bedste anvendelse og udnyttelse

Vi ser på mulig anvendelse og udnyttelse

Her kan du se de oplysninger fra plangrundlaget, som vi bruger:

Bedst mulig anvendelse	**Åben-lav boligbebyggelse**
Mulig udnyttelse	**169,0 m²**

*Oplysninger om plangrundlaget har vi direkte fra **Plandata.dk**.*

Vi ser også på faktisk anvendelse og udnyttelse

Her kan du se, hvilke oplysninger vi har:

Faktisk anvendelse	**Åben-lav boligbebyggelse**
Faktisk udnyttelse, altså faktisk etageareal	**95,0 m²**

Oplysninger om faktiske forhold har vi fra BBR.

Andre forhold, der kan have væsentlig betydning for vurderingen af grunden

Vi ser på, om vi har oplysninger om særlige forhold, der kan påvirke vurderingen.

Vi har ikke oplysninger om særlige forhold, der kan påvirke vurderingen.

UDKAST

Sådan **retter** eller **tilføjer** du oplysninger

Hvis du mener, at der er fejl i de oplysninger, vi har, eller at vi mangler nogle, der kan være væsentlige for vurderingen, skal du give os besked. Det kan fx være, hvis der er sket ændringer på din ejendom, som ikke er med her.

Der gælder forskellige regler for, hvordan vi skal behandle oplysningerne, alt efter hvornår vi modtager dem.

Modtager vi oplysningerne:

- **senest den 27. november 2019**, tager vi stilling til oplysningerne i den vurdering for 2019, vi arbejder på nu.
- **fra og med den 28. november 2019 til og med den 9. januar 2020**, kan oplysningerne blive behandlet på to forskellige måder:
  - Hvis vi kan nå det, inden vi sender den vurdering for 2019, vi arbejder på nu, tager vi stilling til oplysningerne i vurderingen.
  - Hvis vi ikke kan nå det, inden vi sender den vurdering for 2019, vi arbejder på nu, får du i første omgang en vurdering, hvor vi ikke tager stilling til oplysningerne. Så får du senere besked om, hvorvidt oplysningerne giver anledning til at ændre vurderingen for 2019.
- **efter den 9. januar 2020**, behandler vi oplysningerne som en anmodning om genoptagelse. Det betyder, at vi udelukkende genoptager vurderingen, hvis der er tale om fejlagtige eller manglende registreringer, fx af ejendommens grundareal, bygningsareal eller planforhold.

Sådan gør du

1. Gå til **vurderingsportalen.dk**
2. Log ind med dit NemID
3. Følg vejledningen, der hjælper dig resten af vejen.

Hvis du er fritaget fra digital post, kan du sende et brev til Vurderingsstyrelsen, Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing.

Skriv, hvorfor du mener, at dine oplysninger er væsentlige for vurderingen. Husk at vedhæfte eller vedlægge dokumentation for dine oplysninger, fx for hvornår en ændring er sket.

§ Love og regler

Reglerne om deklaration, frister og om vores muligheder for at ændre vurderinger står i **skatteforvaltningsloven** (lovbekendtgørelse nr. 678 af 31. maj 2018, samt de ændringer der følger af lov nr. 278 af 17. april 2018, der ikke er indarbejdet i lovbekendtgørelsen).

Reglerne om ejendomsvurdering står i **ejendomsvurderingsloven** (lov nr. 654 af 8. juni 2017, som ændret ved lov nr. 278 af 17. april 2018 og lov nr. 1729 af 27. december 2018).

Du finder skatteforvaltningsloven og ejendomsvurderingsloven på **skat.dk/skattelove**. Ændringslovene finder du på **retsinfo.dk**.

UDKAST