

# 2020

## Ejendomsvurdering

Modtager/ejer

101

Henvisningsnummer	Ejendommens registernummer
	101 042309
Matr. nr.	
UDENBYS KLÆDEBO 1078 E	
Vurderet areal	
2.773 m <sup>2</sup>	
Ejendommens beliggenhed	
Svendborggade 25	
Vurderingsstyrelsens telefonnummer	Udskrevet
72 22 16 16	17/10-2022
Oplysninger til brug for forsendelsen	
Bunke 03	Vmt 1

### Omvurdering pr. 1. oktober 2020

#### Benyttelse

09 - Ubebygget areal (ikke landbrug)

Ejendomsværdi	25.079.000 kr	Grundværdi	25.079.000 kr
		Omberegnet grundværdi 2019	30.389.900 kr

### Her er omvurderingen af din ejendom pr. 1. oktober 2020

Vurderingsstyrelsen har omvurderet din ejendom af en eller flere af disse årsager:

- Arealen er ændret på grund af tilkøb eller salg af et særskilt matrikuleret areal, overførsel, fordeling eller udskillelse af et areal, eller fordi der er frataget eller tillagt eksproprieret areal.
- Ejendommen har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende.
- Ejendommens værdi er væsentligt ændret som følge af nedrivning.
- Ejendommen er ændret ved om-, til- eller nybygning, eller ejendommen er opstået, fx ved opdeling i ejerlejligheder eller opførelse af bygning på lejet grund.
- Fordelingstallet er ændret (hvis din ejendom er en ejerlejlighed).
- Ejendommen har ændret anvendelse, fx fordi den nu bruges helt eller delvist til erhverv.
- Der er ændrede planforhold, der har betydning for ejendomsværdien, grundværdien eller begge.

I afsnittet *Specifikationer* kan du se, hvorfor din ejendom er omvurderet. Du får denne afgørelse, fordi den kan have betydning for din skat.

### Det bruges vurderingen af din ejendom til

Vurderingen kan have betydning for din ejendomsværdiskat, som Skattestyrelsen beregner. Vurderingen kan også have betydning, når din kommune beregner grundskylden (ejendomsskatten). Hvis du skal betale dækningsafgift, opgør kommunen den ud fra vurderingen.

### Sådan har vi fastsat vurderingen

Vi har fastsat vurderingen ud fra forholdene pr. 1. oktober 2020, men i prisniveauet pr. 1. oktober 2012. Vi har bl.a. set på:

- oplysninger registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR)
- ejendommens registrerede grundareal i BBR eller i registret Matriklen
- plangrundlaget (fx lokalplanen).

Ejendomsværdien er værdien af den faste ejendom med grund og bygninger, mens grundværdien fastsættes for grunden i ubebygget stand. Grundværdien er bl.a. fastsat ud fra grundens størrelse og ud fra, hvad og hvor meget der må bygges på grunden. Hvis din ejendom er en beboelsesejendom med mere end tre lejligheder, er grundværdien sat ned med 2,5 %.

### Hvis du er enig

Hvis du er enig i vurderingen, skal du ikke gøre mere. Vi sørger for at oplyse værdierne til Skattestyrelsen og kommunen, som beregner dine skatter. Hvis vi har fastsat en ny ejendomsværdi, bør du kontakte Skattestyrelsen og få rettet din forskudsopgørelse.

### Hvis du ikke er enig

Så kan du klage. Du skal klage til Skatteankestyrelsen, så klagen er fremme senest den 1. juli 2021. 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 [vurdst.dk](http://vurdst.dk). Du kan også ringe til os på telefon 72 22 16 16. Du kan se oplysninger om din ejendom på [bbr.dk](http://bbr.dk), og på næste side kan du læse mere om de love og regler, vi har brugt.

Venlig hilsen  
Vurderingsstyrelsen

## Behandlingen af oplysninger om dig og din ejendom

Vurderingsstyrelsen har til brug for vurderingen indsamlet og behandlet oplysninger om dig og din ejendom.

I det vedlagte bilag kan du læse nærmere om vores behandling af dine oplysninger samt dine rettigheder.

## Hvis du vil klage

Så skal du skrive til Skatteankestyrelsen, som skal have modtaget klagen senest den 1. juli 2021.

Skriv alle de punkter, du vil klage over, og begrund for hvert punkt, hvorfor du mener, at afgørelsen er forkert. Vedlæg afgørelsen, dvs. denne omvurdering og eventuelle øvrige breve, du har modtaget fra os. Du kan også vedlægge andre relevante dokumenter, som underbygger din klage. Ønsker du et møde med en sagsbehandler i Skatteankestyrelsen, skal du gøre opmærksom på det og skrive dit telefonnummer i klagen.

Det koster 500 kr. at klage. Hvis du får helt eller delvist ret i din klage, får du pengene tilbage.

## Sådan sender du klagen og betaler

Du skal sende klagen elektronisk via Skatteankestyrelsens klageformular på [skatteankestyrelsen.dk](http://skatteankestyrelsen.dk), hvor du samtidig skal betale klagegebyret med betalingskort eller MobilePay.

Kun hvis du er fritaget for digital post, kan du sende klagen som brev til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 4. sal, 1612 København V. Betal ved at overføre 500 kr. til kontoen med registreringsnr. 0216 og kontonr. 4069029361, og skriv dit navn og cpr-nr. eller cvr-nr. i meddelelsesfeltet.

## Vil du have din sag prøvet hos domstolene?

Du kan vælge at få prøvet afgørelsen om vurdering direkte hos en domstol i stedet for at klage til Skatteankestyrelsen. Det gør du ved at lægge en civil sag an mod Skatteministeriet. Sagen skal være indbragt for domstolen, senest tre måneder efter du har fået dette brev.

Selvom du vælger at klage til Skatteankestyrelsen først, har du stadig mulighed for at indbringe sagen for domstolene. Det kan du gøre, enten før du modtager et forslag til afgørelse fra klagemyndigheden eller efterfølgende, når klagemyndigheden har truffet afgørelse.

Hvis du ønsker at lægge en sag an, skal du sende en stævning til den byret, som din adresse hører til. Sagsanlægget skal være mod Skatteministeriet, Nicolai Eigtveds Gade 28, 1402 København K. Den nærmere vejledning om sagsanlæg kan du se på [domstol.dk](http://domstol.dk).

## Love og regler

Her kan du se de love, som vurderingen er baseret på:

- Reglerne om fastsættelse af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 6, § 9, stk. 1, § 13 og § 33, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer).
- Reglerne om omberegning af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 33, stk. 12-18.
- Reglerne om årsvurdering står i vurderingslovens § 3.
- Omvurderingen er foretaget efter reglerne i vurderingsloven, selvom den er historisk. Vi har brugt vurderingsloven, fordi det af ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3, (bekendtgørelse af ejendomsvurderingsloven, lovbekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020) fremgår, at omvurderingen skal foretages efter vurderingslovens § 3.

Du finder vurderingsloven på [retsinfo.dk](http://retsinfo.dk) ved at søge på årstal og nummer.

Ejendomsvurderingsloven finder du på [skat.dk/skattelove](http://skat.dk/skattelove).

## SPECIFIKATIONER

Ejendommen er omvurderet iht. vurderingslovens § 3, stk. 1, nr.

07 Der er tale om en ny ejendom, f.eks. en ejendom, som er opstået ved opfyldning, en ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder eller opførelse af en bygning på lejet grund.

### Grundværdi

Beløb

Vurderet areal				2773 m <sup>2</sup>
Max bebyggelsesprocent		266 %		
Max till. etageareal	2773 m <sup>2</sup> x	266 %		7376 m <sup>2</sup>
Områdepris pr. m <sup>2</sup> tilladt etageareal		3400 kr		
Etagearealværdi	2773 m <sup>2</sup> à	3400 kr/m <sup>2</sup> x	266 %	25.079.012 kr
Grundværdi afrundet				<u>25.079.000 kr</u>

### Ejendomsværdi

Beløb

Ejendomsværdi 25.079.000 kr

fortsættes

Ejendomsværdi afrundet

25.079.000 krOmberegning af grundværdi

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

- nyopstået ejendom

Max bebyggelsesprocent		266 %		
Max till. etageareal	2773 m <sup>2</sup>	x	266 %	7376 m <sup>2</sup>
Områdepris pr. m <sup>2</sup> tilladt etageareal			4120 kr	
Etagearealværdi	2773 m <sup>2</sup>	à	4120 kr/m <sup>2</sup>	x 266 %
Omberegnet grundværdi 2019 afrundet				30.389.861 kr
				30.389.900 kr

