

Vurderingsstyrelsen

Geodatas brug i de fremtidige ejendomsvurderinger



Vurderingsstyrelsen

Sådan fastsætter vi ejendomsværdien

Ejendomsværdien er den samlede værdi af grunden og bygningerne, der er på din grund.

Når vi fastsætter ejendomsværdien, vurderer vi ejendommen i 4 trin:

- Trin 1: Vi fastsætter den gennemsnitlige kvadratmeterpris for området -> 15 referenceejendomme
- Trin 2: Vi justerer kvadratmeterprisen. Forskel mellem vurderingsejendommen og de 15 referenceejendomme
- Trin 3: Vi beregner den foreløbige ejendomsværdi. m^2 -pris x vægtet areal
- Trin 4: Vi fastsætter ejendomsværdien.

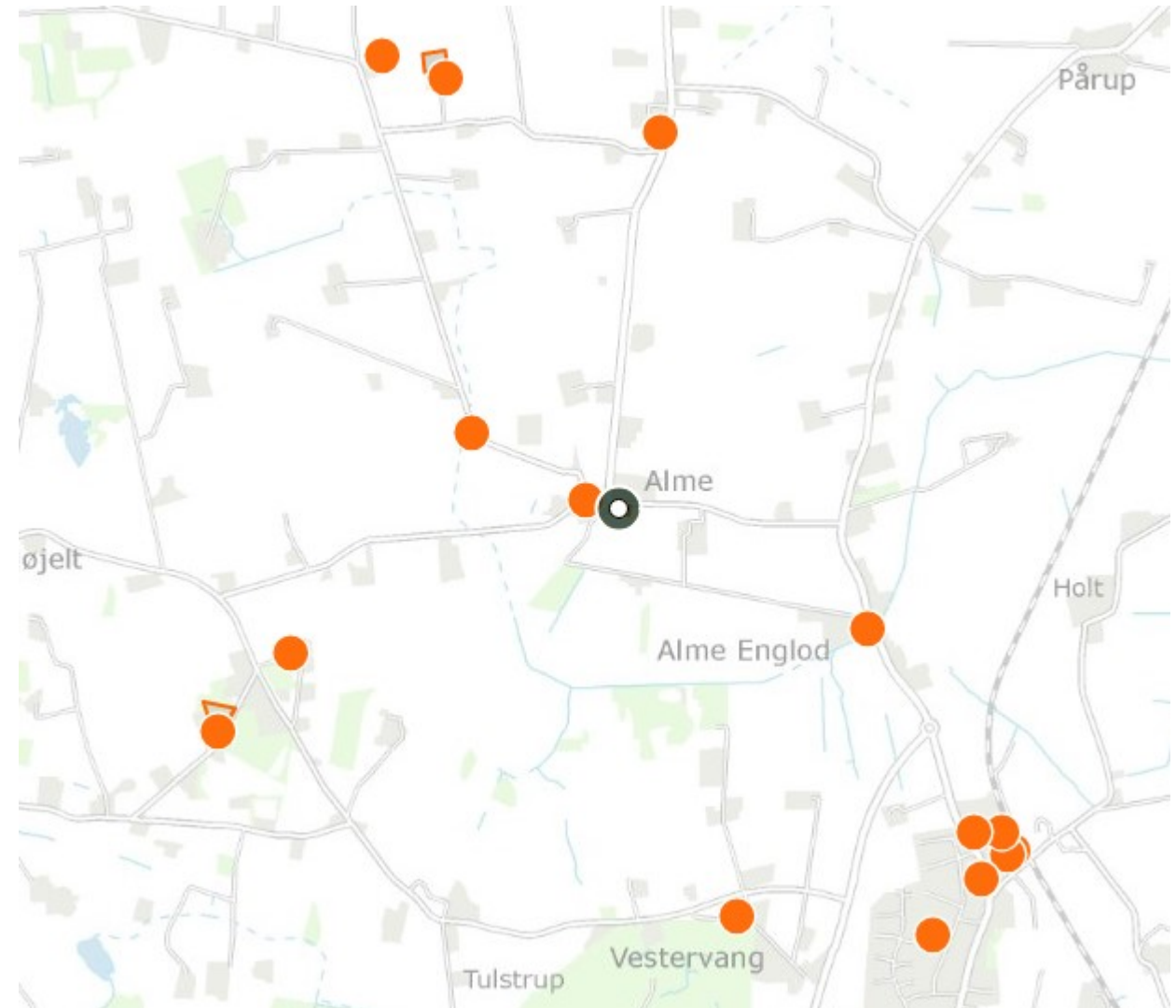
De fleste ejendomme kører igennem modelberegningerne automatisk (trin 1-3) - 75-80 %

Kun hvor modellen ser store forskelle, tages en ejendom ud til manuel behandling (trin 4) – 20-25%

Sådan fastsætter vi ejendomsværdien

Trin 1:

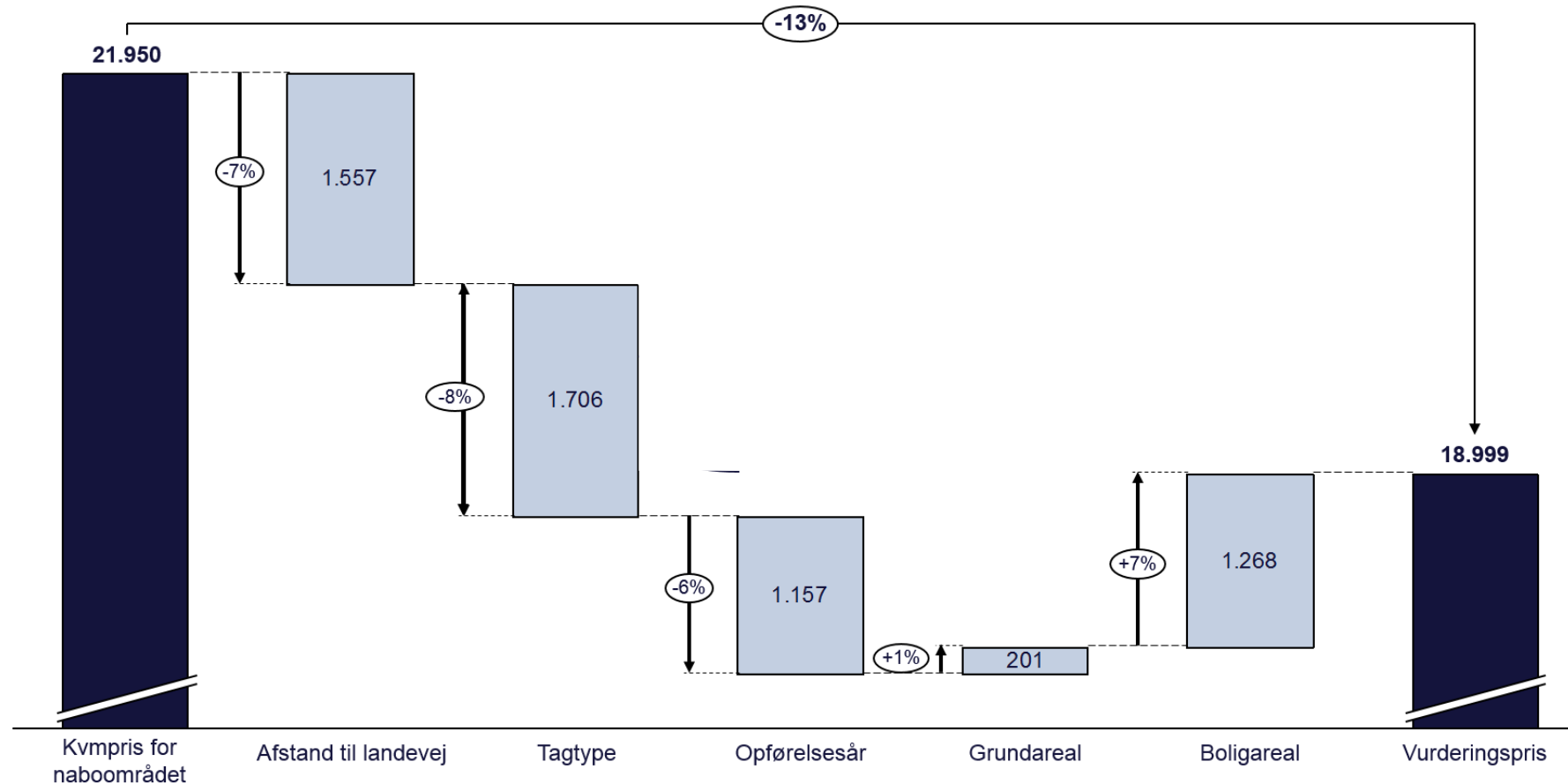
- Vi fastsætter den gennemsnitlige kvadratmeterpris for området -> 15 referenceejendomme
- Referenceejendommene har været solgt inden for de sidste 6 år
- De 15 ejendomme er sammenlignelige med vurderingsejendommen
- Nærmeste referenceejendom vægter mest



Sådan fastsætter vi ejendomsværdien

Trin 2:

- Vi justerer kvadratmeterprisen. Forskel mellem vurderingsejendommen og de 15 referenceejendomme



Sådan fastsætter vi ejendomsværdien

Trin 3:

- Vi beregner den foreløbige ejendomsværdi. m²-pris gange vægtet areal

Fx: En ejendom med et boligareal på 100 m² og en kælder på 50 m² har et samlet areal på 150 m², men et vægtet areal på 120 m². Det skyldes, at de to typer arealer vægter forskelligt:

- Boligarealet på 100 m² vægter med 100 procent og tæller derfor for 100 m².
- Kælderen på 50 m² vægter med 40 procent og tæller derfor for 20 m².

	Vægt
Boligareal (inkl. areal til lovlig beboelse i kælder, ekskl. boligareal i tagetage)	1
Udnyttet tagetage	0,9
Ikke udnyttet tagetage	0,1
Kælderareal (ekskl. areal til lovlig beboelse)	0,4
Areal af indbygget garage	0,4
Areal af indbygget carport	0,1
Areal af indbygget udhus	0,4
Areal af indbygget udestue	0,15
Areal af fritliggende garage	0,25
Areal af fritliggende carport	0,1
Areal af fritliggende udhus	0,25

Datagrundlag

Flere og forbedrede datakilder

Et solidt datagrundlag er afgørende for at kunne skabe så ensartede og præcise ejendomsvurderinger som muligt. Siden 2013 har vi derfor sammen med en række andre myndigheder arbejdet målrettet på at skaffe nye og forbedrede data, som indgår i grundlaget for vurderingen af din ejendom.

- BBR-oplysninger
- Tinglysningsdata
- Plandata
- Geodata



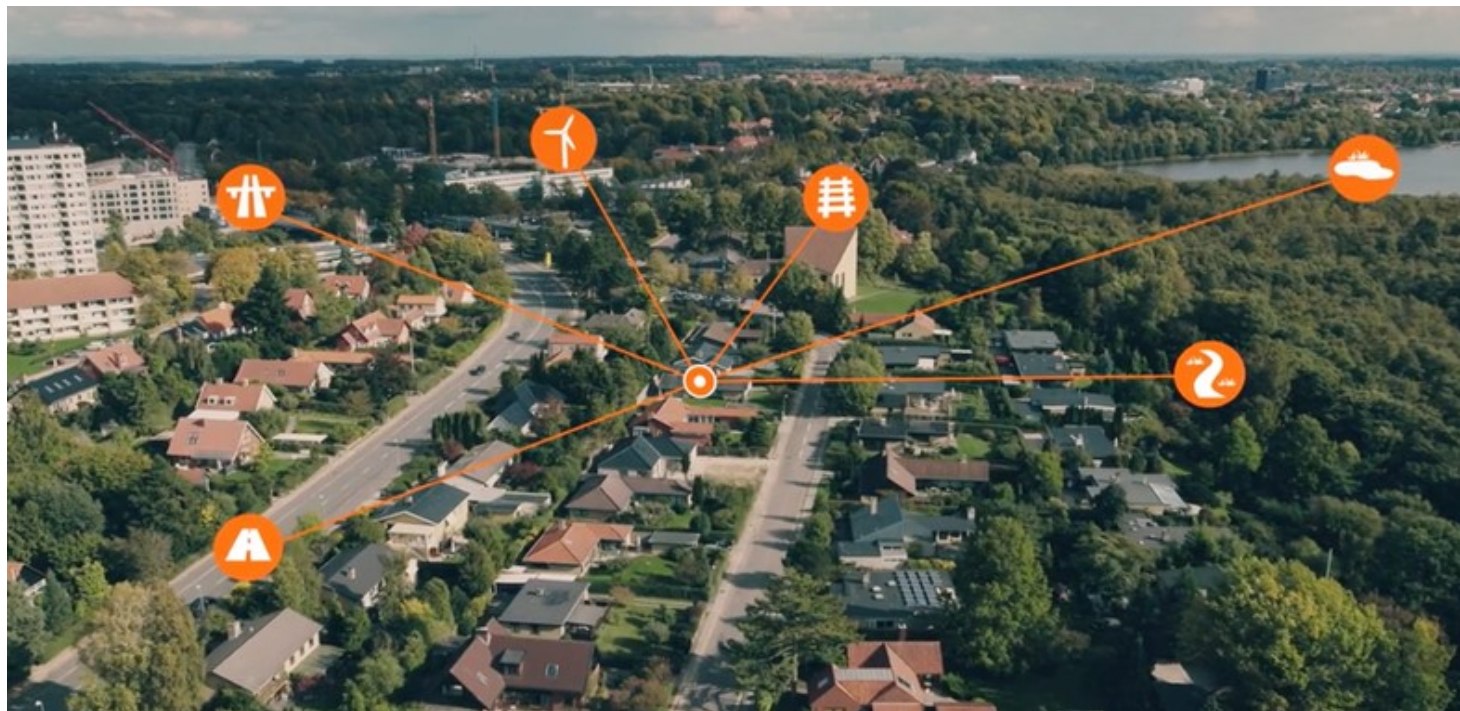
Geodata

Nye og bedre geodata

Med de nye og forbedrede geodata indgår tre geografiske forhold i vurderingen:

- Afstande
- Udsigt og
- Beliggenhed

Det betyder, at det fremover bliver lettere at tage højde for lokale forhold, der kan påvirke ejendommens værdi.



Vurderingsejendom

De Conincks Vej 19,
2840 Holte

VURDERINGSÅR	2019	EJENDOMSVÆRDI	15.820.861 kr.
EJENDOMSNR	230-768	VÆGTET AREAL	346,8 m ²
VURDS.EJD-ID	387443	GRUNDTVÆRDI	5.748.261 kr.
		GRUNDAREAL	2.740 m ²

OPGAVE	Kontroller vurderingsforslag	SAGSBEHANDLER	
ÅRSAG	Modelflag: beregnet ejendomsværdi er meget høj. Modelflag: beregnet ejendomsværdi er meget høj.	STATUS	Åbnet

Detaljer

Afslut opgave

1110 - Ejendom til helårsbeboelse

Ejendomsstruktur

Modelberegninger (2)

Vurderingsejendom

Stamdata

Ejendom

Bygning 1 - Fritliggende enfamilieshu...
Enhed - De Conincks Vej 19

Grund

Jordstykke 1bdh
Deljordstykke - 12554849

Stamdata

EJENDOM

BYGNINGSANVENDELSE	BYGNINGSNUMMER	OPFØRELSESÅR	BEBYGGET AREAL	SAMLET BYGNINGSAREAL	SAMLET E
120 - Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	1	1960	300 m ²	366 m ²	334 m ²

GRUND

MATRIKELNUMMER	KOMMUNEKODE	LANDSEJERLAVSNAVN	VEJAREAL	VURDERET-AREAL	REGISTRERET AREAL
1bdh	230	Dronninggård, Ny Holte	0 m ²	-	2740 m ²

Anvendelse og styringskoder

JURIDISK KATEGORISERING

Juridisk kategori	1100 - Ejerbolig 1. år
Underkategori	1110 - Ejendom til helårsbeboelse
Benyttelseskode	01 - Beboelse

STYRINGSKODER PÅ VURDERINGSEJENDOMMEN

RETTIGHEDER OG BYRDER

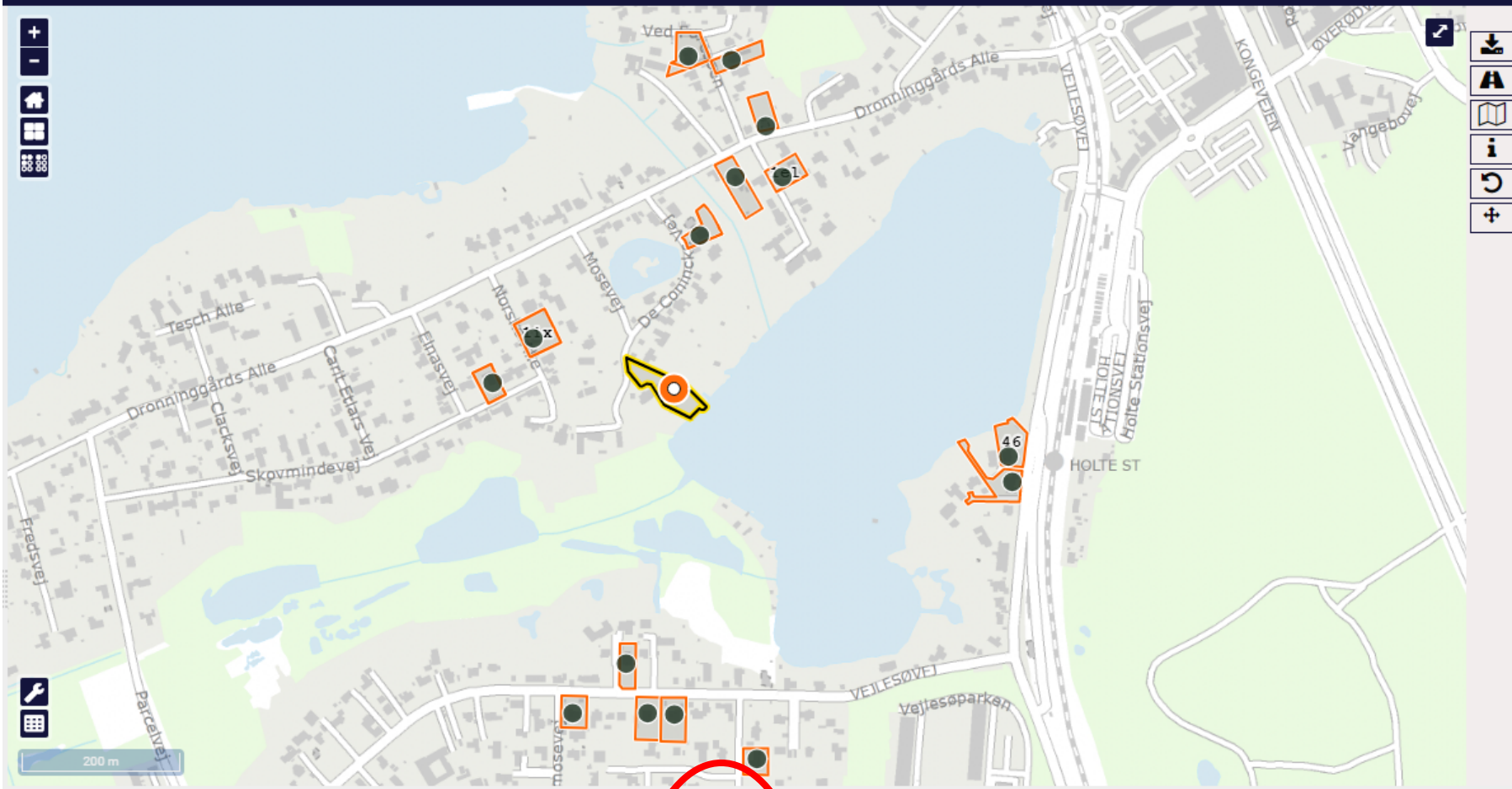
Værdipåvirkende servitut	-	Jordstykke 1bdh
--------------------------	---	-----------------

BEGRUNDELSE TIL DEKLARATIONSMEDDELELSE

Vurdering

Delvurdering 1 (EV)

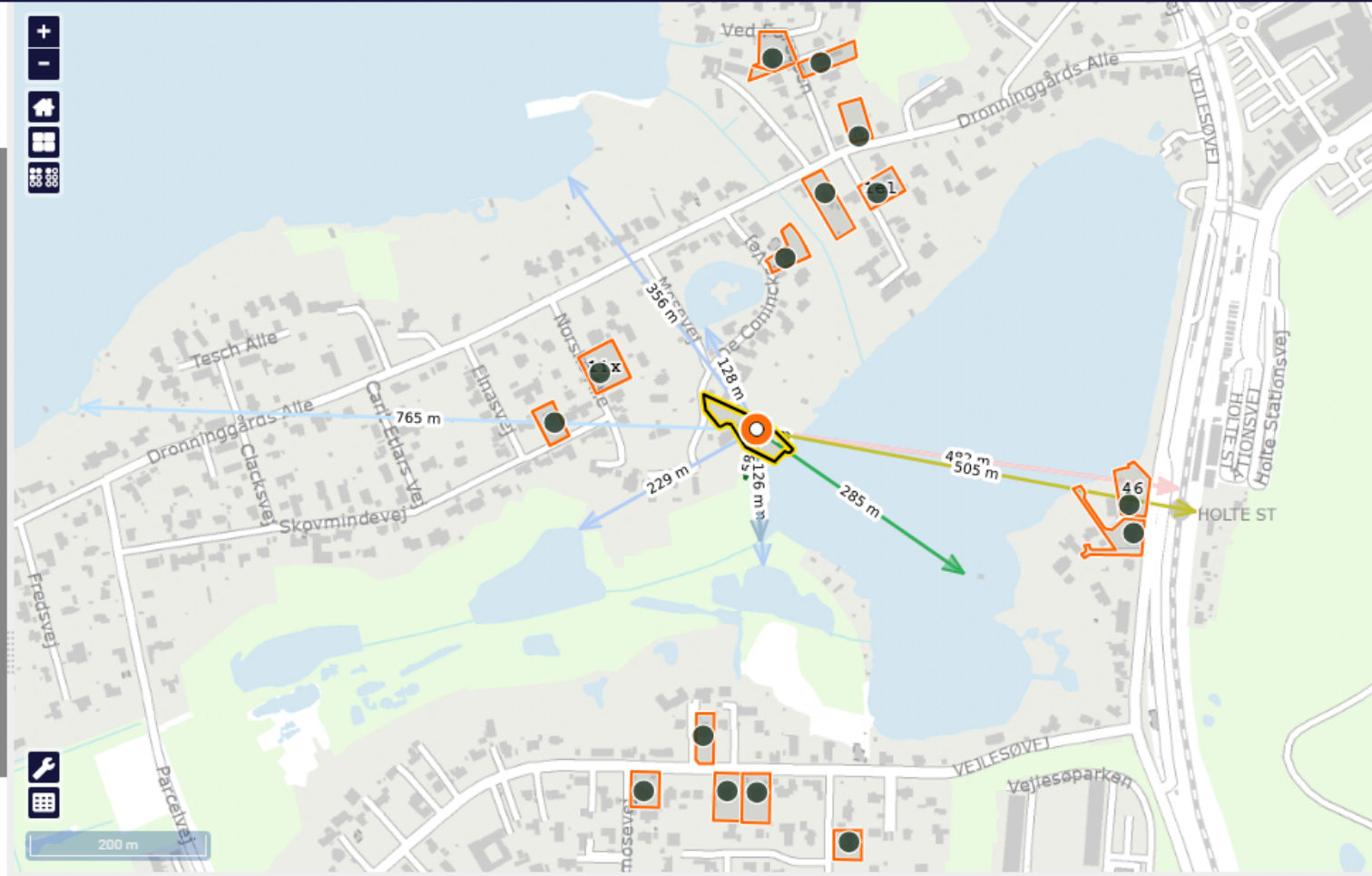
Områdeværdi		40.947 kr/m ²	14.200.377 kr.
Justeringer	11,41 %	4.673 kr/m ²	1.620.484 kr.
Grundstoerrelseskorrektion	3,15 %		
Tagtype	-4,25 %		
Ydervægsmateriale	0,1 %		
Opvarmningsform	1,33 %		
Supplerende opvarmningsform	0,76 %		
Udsigtslængde over hav	0 %		
Udsigtslængde over soe	15,56 %		
Udsigtsmaessig grundform	0,14 %		
Geografisk beliggenhed	-0,06 %		
Boligens alder	-11,6 %		
Ombygningsalder	8,6 %		
Afstand til kyst	0 %		
Vægtet areal	-2,25 %		
Afstand til trafikvej med genne...	-0,01 %		
Afstand til motorvej/motortrafi...	0 %		
Afstand til stor soe	15,56 %		
Areal af samlet skov	-0 %		
Afstand til jernbane	0,25 %		
Afstand til stort vandloeb	0 %		
Antal badevaerelser og toiletter	0,83 %		
Afstand til vindmoelle	0 %		
Afstand til station	0,62 %		
Modelforslag		45.620 kr/m ²	15.820.861 kr.
Ejendomsværdi		45.620 kr/m ²	15.820.861 kr.
Afrundet ejendomsværdi i alt			15.821.000 kr.



Vurejd.ID	μ	Adresse	Reg.areal	Afst.Sp	Afst.Lokalvej	Afst.S-TogSt.	Afst.Jernbane	EV	GV
387443		De Conincks Vej 19	2.740 m ²	37 m	235 m	505 m	482 n	14.826.534 kr	7.437.704 kr
391387	<input checked="" type="checkbox"/>	Norske Alle 5	1.983 m ²	119 m	100 m	691 m	665 n	9.049.019 kr	5.907.053 kr
387432	<input checked="" type="checkbox"/>	De Conincks Vej 38	1.200 m ²	32 m	77 m	545 m	483 n	11.685.717 kr	4.809.056 kr
393185	<input checked="" type="checkbox"/>	Skovmindevej 4	1.085 m ²	120 m	125 m	732 m	709 n	7.815.497 kr	4.508.746 kr
387573	<input checked="" type="checkbox"/>	Dronninggårds Alle 43	1.888 m ²	116 m	32 m	552 m	453 n	10.799.778 kr	5.869.301 kr
387651	<input checked="" type="checkbox"/>	Dronningholmsvej 3	1.362 m ²	130 m	56 m	508 m	394 n	19.355.049 kr	5.002.672 kr
395022	<input checked="" type="checkbox"/>	Vejlesøvej 76A	1.081 m ²	74 m	37 m	611 m	533 n	10.346.119 kr	4.866.498 kr
395022	<input checked="" type="checkbox"/>	Vejlesøvej 76A	1.081 m ²	74 m	37 m	611 m	533 n	10.346.119 kr	4.866.498 kr
			1.488,67 m²	114,27 m	58,47 m	544,33 m	427,2 n	10.414.012 kr	5.607.868 kr



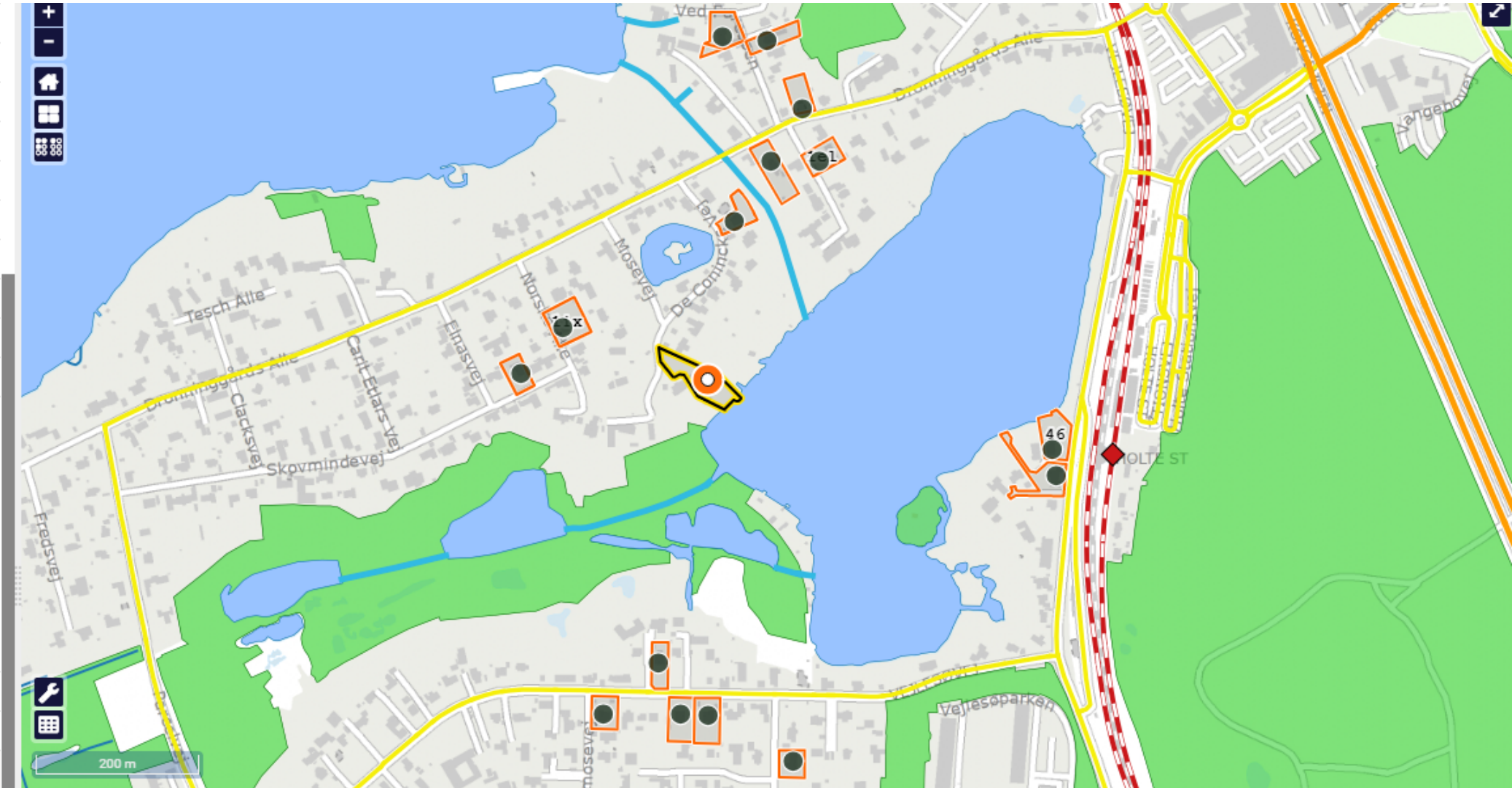
- Afstandslinjer
- Afstand til højspænding
 - Transmissionsnet
 - Regionalnet
 - Lokalnet
 - Ikke strømførende
- Afstand til jernbane
 - Hovedbane
 - Privatbane
 - Regionalbane
 - Lokalbane
 - Letbane
 - S-tog
 - Metro
 - Nærmeste jernbane
- Afstand til kyst
 - Kystlinje
- Afstand til skov
 - Store skove
 - Små skove
- Afstand til sø
 - Sø
- Afstand til togstation
 - Togstation
 - Letbanestation
 - S-togstation
 - Metrostation
- Afstand til vandløb
 - Vandløb 0-2,5m
 - Vandløb 2,5-12m
 - Vandløb > 12m
 - Vandløb ukendt
- Afstand til vej
 - Motorvej og motortrafikvej
 - Gennemfartsvej
 - Fordelingsvej
 - Lokalvej
- Afstand til vindmølle
 - Vindmølle aktiv
 - Vindmølle inaktiv
- Landsdækkende Data



Vurejd.ID	μ	Adresse	Reg. areal	Afst. Sø	Afst. Lokalvej	Afst. S-TogSt.	Afst. Jernbane
387443		De Conincks Vej 19	2.740 m ²	37 m	235 m	505 m	482 n
391387	<input checked="" type="checkbox"/>	Norske Alle 5	1.983 m ²	119 m	100 m	691 m	665 n
387432	<input checked="" type="checkbox"/>	De Conincks Vej 38	1.200 m ²	32 m	77 m	545 m	483 n
393185	<input checked="" type="checkbox"/>	Skovmindevej 4	1.085 m ²	120 m	125 m	732 m	709 n
387573	<input checked="" type="checkbox"/>	Dronninggårds Alle 43	1.888 m ²	116 m	32 m	552 m	453 n
387651	<input checked="" type="checkbox"/>	Dronningholmsvej 3	1.362 m ²	130 m	56 m	508 m	394 n
395022	<input checked="" type="checkbox"/>	Vejlæsøvej 76A	1.081 m ²	74 m	37 m	611 m	533 n
395022	<input checked="" type="checkbox"/>	Vejlæsøvej 76A	1.081 m ²	74 m	37 m	611 m	533 n
			1.488,67 m²	114,27 m	58,47 m	544,33 m	427,2 n



- ▶ Juridisk Kategori
- ▶ Ejendomsvurdering
- ▶ Modelforslag
- ▶ Salg
- ▶ BBR
- ▶ Manuelle fastsættelser
- ▶ Plandata
- ▶ Udsigt
- ▶ Beliggenhed
- ▼ Afstandes kildedata
- Højspændingsledning
- Jernbane
- Kystlinje
- Skov
- Sø
- Togstation
- Vandløb
- Vej
- Vindmølle
- ▶ Matrikelkort
- ▶ Stedbestemmelse
- ▶ Afstandslinjer
- ▼ Baggrundskort



Lag

Signaturforklaring

Vurderingsejendommen

- Ejendom i fokus
- Jordstykker - ejendomme
- Referenceejendomme
- Fremsøgte Ejendomme

Afstandslinjer

Landsdækkende Data

Alle vurderingsejendomme

Juridisk Kategori

Ejendomsvurdering

Modelforslag

Salg

BBR

Manuelle fastsættelser

Plandata

Udsigt

Udsigt over hav

Udsigt over sø

Udsigt samlet

Beliggenhed

Udsigt over sø

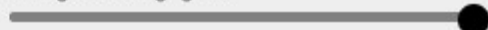
Udsigten beregnes som den samlede længde af udsigt langs 36 sigtelinjer på hver 2000 m's længde i alle retninger og angives i meter. Desuden angives antallet af linjer, som går over sø. Opdateres 1 gang årligt. Mere info

Vælg tematisering Label: Ingen

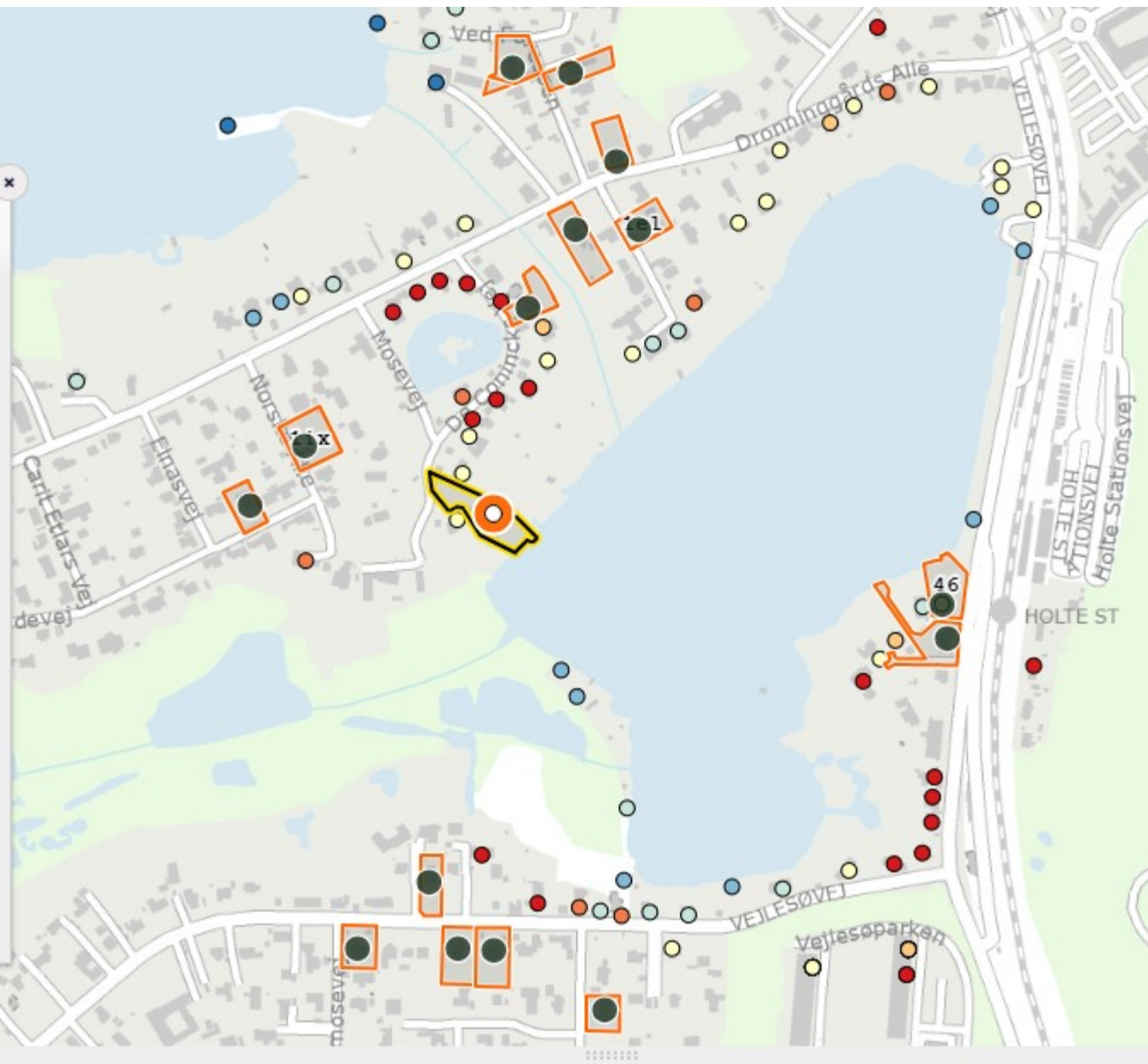
Signaturforklaring

- 1 - 200 m
- 200 - 350 m
- 350 - 500 m
- 500 - 1.000 m
- 1.000 - 2.000 m
- 2.000 - 5.000 m
- >5.000 m

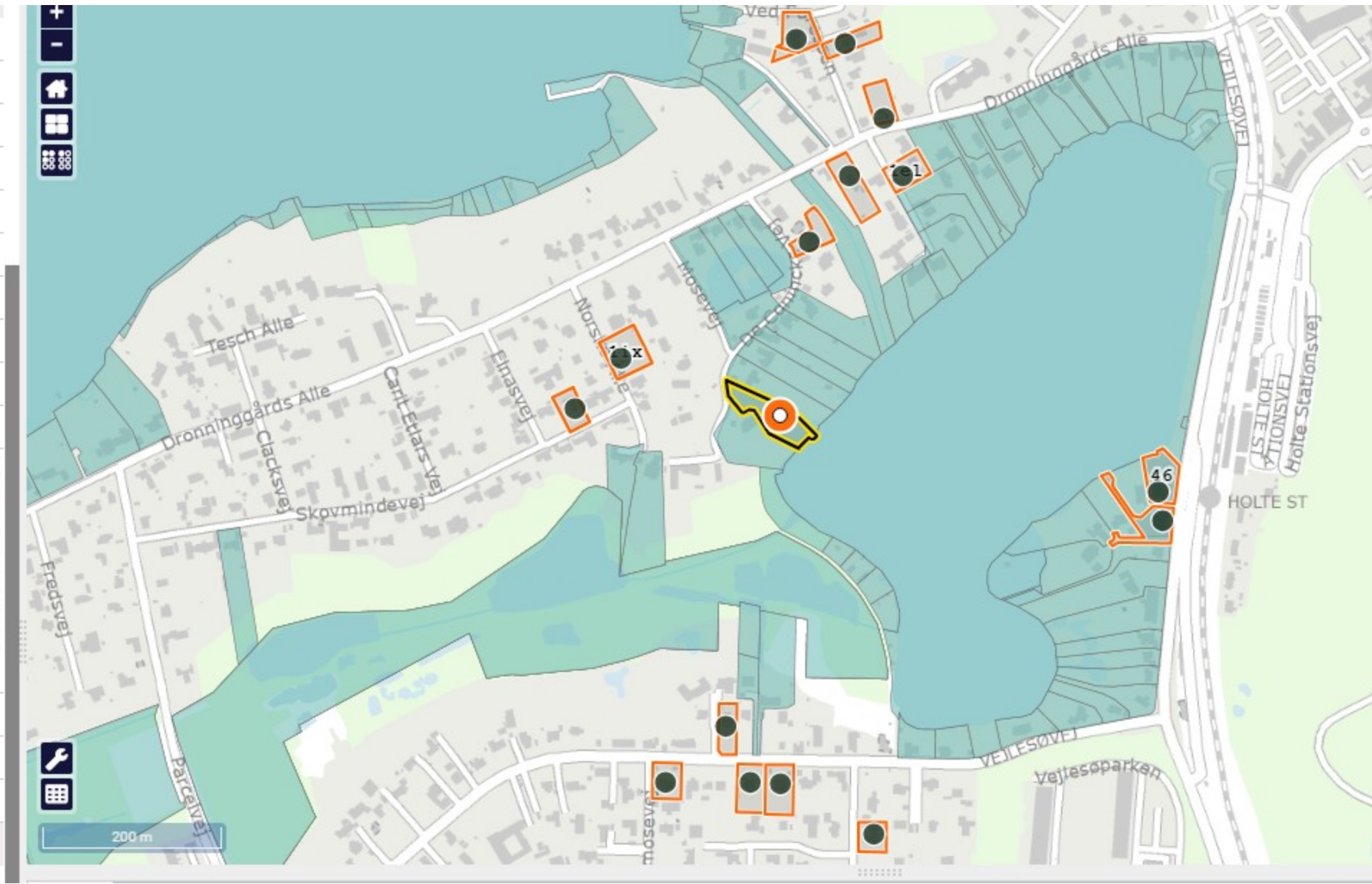
Sæt gennemsigthed



200 m



- ▶ Alle vurderingsejendomme
- ▶ Juridisk Kategori
- ▶ Ejendomsvurdering
- ▶ Modelforslag
- ▶ Salg
- ▶ BBR
- ▶ Manuelle fastsættelser
- ▶ Plandata
- ▶ Udsigt
- ▼ Beliggenhed
 - Jordforurening
 - 1. række til hav
 - 1. række til sø
 - Øtilgængelighed
 - Jordstykker med hældning over 12°
 - Jordstykker med hældning over 6°
 - Faktisk hældning
- ▶ Afstandes kildedata
- ▶ Matrikelkort
- ▶ Stedbestemmelse
- ▶ Afstandslinjer
- ▼ Baggrundskort



Mulighed for at finde sammenlignelige ejendomme.
 Geografisk filter: Cirklen
 Attribut filter: under 100 meter til skov
 + under 200 meter til Lokalvej

	Vurejd.ID		Adresse	Jur. Underkategori	Nærmeste lokalvej	Nærmeste skov	Areal skov	Vægtet # kvm	Eje
	2135099	<input checked="" type="checkbox"/>	Hjortevænget 33	1195	179 m	59 m	103,7 m ²	60,9 m ²	
	2134982	<input checked="" type="checkbox"/>	Harestien 4	1130 Sommerhuse og andre fritidshuse	70 m	140 m	88,1 m ²	77,5 m ²	
	2154389	<input checked="" type="checkbox"/>	Kronvildtvej 28	1130 Sommerhuse og andre fritidshuse	85 m	94 m	12,4 m ²	120 m ²	
	2134137	<input checked="" type="checkbox"/>	Grævlingevej 24	1110 Ejendom til helårsbeboelse	181 m	330 m	87,4 m ²	169,5 m ²	
	2134963	<input checked="" type="checkbox"/>	Rævehøj 2	1130 Sommerhuse og andre fritidshuse	42 m	38 m	87,3 m ²	66 m ²	
	2135605	<input checked="" type="checkbox"/>	Oddervej 15	1130 Sommerhuse og andre fritidshuse	175 m	22 m	9 m ²	67 m ²	
	2154387	<input checked="" type="checkbox"/>	Kronvildtvej 30	1130 Sommerhuse og andre fritidshuse	73 m	83 m	12,4 m ²	98,6 m ²	
	2135598	<input checked="" type="checkbox"/>	Oddervej 20	1130 Sommerhuse og andre fritidshuse	110 m	18 m	9 m ²	62 m ²	

Gadefoto



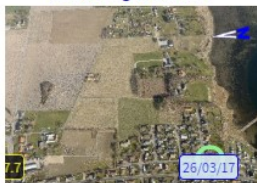
Skråfoto

Retning: Alle billeder (17)
Dato: Alle datoer (17)
førstesortering: Bedste opløsning
andensortering: Centrum af billede

Sortering: 1 ud af 17



Sortering: 2 ud af 17



Sortering: 3 ud af 17



Sortering: 4 ud af 17



Sortering: 5 ud af 17



De nye offentlig ejendomsvurderinger bliver sendt ud fra sommeren 2020 og frem.

Sagsbehandlerne kan begynde at arbejde i systemerne fra januar 2020.

Vurderingerne vil efter den nuværende plan blive udsendt i etaper fra juli 2020.

Forud for vurderingerne vil man i sin e-boks modtage et link til den nye selvbetjeningsportal (Vurderingsportalen.dk), hvor du kan tjekke de centrale data, der vil ligge til grund for den nye vurdering.

I 2020 er det KUN ejerboliger – dvs. parcelhuse, rækkehuse og sommerhuse, som bliver vurderet OG kun de ”nemme”

