

VEJLEDNING OM VÆRDANSÆTTELSE AF EJENDOMME VED SALG I OMDANNELSESOMRÅDER

Indholdsfortegnelse:

0.	Indledning.....	2
1.	Baggrunden for almene boligorganisationers afhændelse af ejendomme i relation til ghettopakken	3
1.1	Ghettopakkens krav om nedbringelse af almene familieboliger i omdannelsesområder	3
1.2	Mulighederne for at nedbringe andelen af almene familieboliger i omdannelsesområder	3
1.3	Lejernes forhold i de almene boliger, der skal afhændes	4
2.	De forskellige typer af ejendomme til afhændelse	5
2.1	Definition af ”ejendom”	5
2.2	De forskellige typer af ejendomme, der kan afhændes	5
3.	Værdiansættelsen – almenboligloven og ejendomsvurderingsloven.....	6
3.1	Hovedreglen i almenboliglovens §§ 27, stk. 5 og 6	6
3.2	Ejendomsvurderingsloven	7
3.2.1	Ejerbolig eller erhvervsejendom?	9
4.	Fastsættelse af handelsværdien.....	10
4.1	Generelt om ”handelsværdien”.....	10
4.2	Overdragelsestidspunktet	10
4.3	Faktiske forhold ved ejendommen, der tillægges vægt ved værdiansættelsen	11
4.3.1	Ejendommens karakter	11
4.3.2	Beliggenhed.....	11
4.3.3	Grundens størrelse	11
4.3.4	Bygningernes stand og værdi	12
4.3.5	Forurening	12
4.4	Ejendommens anvendelse og mulige anvendelse.....	13
4.4.1	Særligt om arealer, der udlægges til offentlige formål.....	16
4.5	Prisniveauet i området, sammenligningshandler	17

4.6	Andre hjælpemidler til fastsættelse af handelsværdien	17
5.	Særligt om værdiansættelse af ejerboliger	18
6.	Særligt om værdiansættelse af erhvervsejendomme	19
6.1	Den afkastbaserede model	21
6.2	Discounted cash flow (DCF) modellen	22
7.	Processen i forbindelse med værdiansættelsen.....	23
7.1	Værdiansættelse af Vurderingsstyrelsen, proces og klageadgang	24
8.	Praksis fra Vurderingsstyrelsen vedrørende værdiansættelse.....	25

0. Indledning

Denne vejledning behandler emnet ”værdiansættelse af almene boligorganisationers ejendomme” i forbindelse med boligorganisationernes afhændelse relateret til ”ghettopakken”.

I vejledningen behandles indledningsvist i afsnit 1 baggrunden for behovet for afhændelse af de almene boligorganisationers ejendom i de ”hårde ghettoområder” nu ”omdannelsesområder”, og i afsnit 2 beskrives de forskellige typer af ejendomme, der i praksis vil blive afhændet som en del af afviklingen. Hvilken type ejendom, der skal afhændes, har betydning for, hvilke regler i ejendomsvurderingsloven der skal anvendes, samt for, hvilke kriterier og modeller der skal anvendes ved værdiansættelsen af den enkelte ejendom.

I afsnit 3 behandles almenboliglovens og ejendomsvurderingslovens regulering af værdiansættelsen i forbindelse med afhændelse af almene boligorganisationers ejendom, hvorefter de generelle principper og kriterier, der skal anvendes i forbindelse med selve værdiansættelsen af handelsværdien af den konkrete ejendom, gennemgås i afsnit 4-7.

Herefter behandles processen for værdiansættelsen i afsnit 7, særligt med fokus på processen for værdiansættelse inden for Vurderingsstyrelsens regi, herunder regler om partshøring og klageadgang.

Processen for selve tilladelsen til at afhænde ejendommene, som enten skal gives af kommunalbestyrelsen eller af kommunalbestyrelsen og indenrigs- og boligministeren på baggrund af en række kriterier, behandles ikke nærmere i vejledningen.

1. Baggrunden for almene boligorganisationers afhændelse af ejendomme i relation til ghettopakken

1.1 Ghettopakkens krav om nedbringelse af almene familieboliger i omdannelsesområder

Den 27. november 2018 vedtog Folketinget lov nr. 1322 om ændring af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger og lov om leje som en del af ”ghettopakken”. Med loven fastsattes bl.a. nye kriterier for udsatte boligområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisningsregler, ophævelse af lejekontrakt mv.

Det blev med lovændringen i 2018 bestemt, at andelen af almene familieboliger i de hårde ghettoområder skal nedbringes til højst 40 % af det samlede antal boliger i området inden 2030.

I juni 2021 blev der indgået en politisk aftale om, at begrebet ”hårde ghettoområder” skal udskiftes med betegnelsen ”omdannelsesområder”. Ændringen er ikke ved notatets tilblivelse ændret i lovgivningen, desuagtet anvendes betegnelsen ”omdannelsesområder”.

1.2 Mulighederne for at nedbringe andelen af almene familieboliger i omdannelsesområder

Nedbringelse af andelen af almene familieboliger i et omdannelsesområde kan ske på forskellige måder:

1. Ved *fortætning og anvendelse af friarealer* efter udstykning til privat byggeri af ejerboliger, andelsboliger, private udlejningsboliger eller erhverv (herunder kommunale arbejdspladser);
2. Ved *salg af de eksisterende almene familieboliger* til ejerlejligheder, privat udlejning eller andelsboliger;
3. Gennem *omdannelse til andre almene boligformer*, herunder ældre- eller ungdomsboliger;
4. Ved salg af almene familieboliger til målrettet *nedrivning og omdannelse til grønne områder*, eller
5. Ved nedrivning og efterfølgende salg af grunden til enten private eller offentlige købere med henblik på opførelse af nybyggeri, som ikke er almene familieboliger.

Egentlig afvikling af et omdannelsesområde kan ske ved gennemførelse af punkt 2-5.

Værdiansættelsen af den ejendom, der skal afhændes, vil afhænge af, om ejendommen sælges med eller uden bebyggelse. Det vil yderligere afhænge af standen på den bebyggelse, der eventuelt er på ejendommen, herunder om der skal ske efterfølgende nedrivning og nyopførelse af køber, eller om bebyggelsen skal renoveres mere eller mindre.

1.3 Lejernes forhold i de almene boliger, der skal afhændes

Som en del af ghettopakken blev der også lavet ændringer i både almenlejeloven og lejeloven for at sikre, at lejerne i almene familieboliger, der skal nedbringes eller afvikles, kan opsiges, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2. På denne måde kan boligerne sælges til fx en privat udlejer uden eksisterende lejere.

Der er også i almenboliglovens § 27, stk. 4, fastsat regler om, at visse lejere *skal* opsiges som en betingelse for salg, hvis de ikke opfylder kommunalt fastsatte kriterier for at være lejere i den nye boligform.

Der er i almenlejelovens § 86 regler om udlejers pligt til at tilbyde erstatningsbolig til opsagte lejere.

Opsigelse og tilbud om erstatningsbolig behandles ikke yderligere i denne vejledning, men det lægges til grund i relation til værdiansættelsen, at bebyggelse kan sælges uden lejere, og at lejerne ikke skal tilbydes at købe deres lejligheder.

Der er ikke tilbudspligt i relation til salg af almene boliger som ejerlejligheder. Der er derfor ikke krav om, at lejerne i en almen lejebolig i forbindelse med omdannelse til ejerboliger *skal* tilbydes at købe lejlighederne, som det er tilfældet med private lejelejligheder, der omdannes til ejerboliger. I henhold til almenboliglovens § 75 a skal salg til lejere derimod besluttes af kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, og ministeren skal godkende ansøgningen.

Da det med almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, er muligt at opsiges lejerne i forbindelse med overdragelse i et udsat boligområde, vil det derfor være boligorganisationen og kommunalbestyrelsen som en del af udviklingsplanen og i sidste ende ministeren, der beslutter, om de almene familieboliger, hvis de omdannes til ejerlejligheder, kan købes af lejerne.

2. De forskellige typer af ejendomme til afhændelse

2.1 Definition af ”ejendom”

Fast ejendom er i almindelig juridisk sprogbrug et afgrænset areal: et grundstykke, med eventuelle derpå værende bygninger. Der kan også være tale om selvstændigt udmatrikulerede ejerlejligheder og bygninger på lejet grund.

For at boligforeningen kan afhænde en ejendom ved salg, skal der være tale om en ”selvstændig fast ejendom” i udstykningslovens forstand.

Det følger af udstykningslovens § 2, stk. 1, at der ved en samlet fast ejendom forstås et matrikelnummer, eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

Hvis der ønskes frasalg af friarealer til brug for fortætning, skal friarealet udstykes til et selvstændigt matrikelnummer, hvorefter det kan afhændes.

Ved udstykning forstås i henhold til udstykningslovens § 6, at det registreres i matriklen, at et areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom, der kan overdrages.

Hvis de eksisterende almene familieboliger skal sælges som ejerlejligheder, skal der ske selvstændig matrikulering af boligerne.

Der kan tillige afhændes ”bygninger på lejet grund”, men det har ikke relevans for vejledningen.

Det væsentlige i forhold til vejledningen er, at der, for at der kan ske afhændelse, skal være tale om en ”samlet fast ejendom”, dvs. et selvstændig matrikuleret areal, med eventuelle derpå værende bygninger, eller udmatrikulerede ejerlejligheder.

2.2 De forskellige typer af ejendomme, der kan afhændes

For at opnå målet om nedbringelse af almene familieboliger i omdannelsesområder til 40 % (eller reduktion ned til en højere andel ved eventuel dispensation fra ministeren, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, kan der blive behov for at afhænde hele eller dele af en boligorganisations ejendom i et omdannelsesområde.

De ejendomme, der kan blive tale om at afhænde, skal være en selvstændig fast ejendom, jf. ovenfor i afsnit 2.1.

Afhængig af den vedtagne udviklingsplan eller afviklingsplan, vil der blive tale om afhændelse af følgende typer ejendomme:

- Ejendomme uden bygninger
 - Arealer, der afhændes efter nedrivning af bebyggelse
 - Arealer, der i dag står uden bygninger/friarealer. Arealerne skal udstykkes til et selvstændigt matrikelnummer inden salg.
- Ejendomme inklusive bebyggelse, der består, men overgår til anden anvendelse end almene familieboliger (fx til privat udlejning, ejerlejligheder, andelsboliger eller erhverv, herunder offentlige arbejdspladser)
- Ejendomme med bygninger til nedrivning, som nedrives efter salget.

3. Værdiansættelsen – almenboligloven og ejendomsvurderingsloven

3.1 Hovedreglen i almenboliglovens §§ 27, stk. 5 og 6

Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal ske på baggrund af en vurdering, hvor *ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet* lægges til grund.¹

Vurderingen skal i øvrigt foretages efter *reglerne i ejendomsvurderingsloven*, medmindre afhændelse sker til en anden afdeling inden for samme boligorganisation eller til en selvejende almen organisation². Afhændelse inden for samme boligorganisation eller til en selvejende institution behandles ikke i vejledningen.

Hvis afhændelse af en almen boligorganisations ejendom sker til en kommune eller region, *skal* ejendommen i forbindelse med salget vurderes af vurderingsmyndigheden (i dag *Vurderingsstyrelsen*)³.

Det er også bestemt, at overdragelsessummen omregnet til kontantværdi ikke må være lavere end den værdi, vurderingsmyndigheden har ansat ejendommen til.

¹ Jf. almenboliglovens § 27, stk. 5

² Jf. § 27, stk. 7: I så fald kan overdragelsessummen fastsættes til indestående belåning.

³ Jf. almenboliglovens § 27, stk. 6.

Det vil sige, at der *ikke* kan indgås aftale mellem boligorganisationen og kommunen om en lavere købesum end den, Vurderingsstyrelsen kommer frem til, uanset at parterne skulle ønske det.

Ved afhændelse til kommune eller region med henblik på anvendelse som almene ældreboliger kan overdragelsessummen dog fastsættes til indestående belåning. Afhændelse i disse situationer behandles ikke i vejledningen.

3.2 Ejendomsvurderingsloven

Det overordnede udgangspunkt ved afhændelse af en almen boligorganisations ejendom er altså en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund (handelsværdien). Samtidig er det bestemt i almenboliglovens § 27, stk. 5, at vurderingen skal foretages efter reglerne i ejendomsvurderingsloven.

Udgangspunktet om ”værdiansættelse efter ejendomsvurderingsloven” gælder altså overordnet, og uanset om afhændelse sker til en privat eller til en kommune eller region.

Der vil dog være forskellige krav til den formelle værdiansættelse, alt efter om salget sker til en privat eller en offentlig køber. Vurderingsstyrelsen *skal* foretage vurderingen og værdiansættelsen, når en kommune eller region er køber, og overdragelsessummen for ejendommen må herefter ikke være lavere end den handelsværdi, som Vurderingsstyrelsen har vurderet.

Hvis der er tale om en privat køber, skal værdiansættelsen også ske med udgangspunkt i ejendomsvurderingsloven, men det er ikke et krav, at Vurderingsstyrelsen foretager vurderingen. Kommunen kan dog anmode om Vurderingsstyrelsens udtalelse om en købspris i forbindelse med den kommunale godkendelsesproces efter almenboliglovens § 27.

I henhold til ejendomsvurderingsloven gælder følgende overordnede generelle vurderingsnorm⁴ for vurderingen af en fast ejendom efter loven: ved vurderingen af en ejendom ansættes *den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse og beliggenhed og øvrige karakteristika*. Der gælder altså en overordnet handelsprisnorm i ejendomsvurderingsloven.

⁴ Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1.

Der skelnes i ejendomsvurderingsloven⁵ mellem fire overordnede kategorier af ejendomme: ejerboliger, landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervs-ejendomme⁶. Kun ejerboliger og erhvervs-ejendomme har relevans for vejledningen.

Ejendomsvurderingsloven blev ændret pr. 1. marts 2021, hvor særligt værdiansættelsen af erhvervs-ejendomme blev ændret væsentligt. Fra den 1. marts 2021 gælder, at der for erhvervs-ejendomme i alle kommuner ikke skal fastsættes en ejendomsværdi, men kun en grundværdi.

Erhvervs-ejendomme skal fra 1. marts 2021 heller ikke længere som beskatningsgrundlag værdiansættes til en pris svarende til prisen i almindelig handel og vandel, som ellers frem til 1. marts 2021 var udgangspunktet i den tidligere § 34. I stedet skal der fastsættes en grundværdi ud fra en kategorisering af virksomhedstype og en række andre kriterier.

Ejendomsvurderingslovens værdiansættelsessystemer og -modeller er svært tilgængeligt – særligt for erhvervs-ejendomme pr. 1. marts 2021.

Forespurgt til brug for vejledningen har Vurderingsstyrelsen oplyst, at der ikke vil ske grundværdiansættelse efter ejendomsvurderingslovens §§ 34 – 34f i forbindelse med vurderinger, der kræves i almenboliglovens § 27, stk. 6.

Værdiansættelsen af almene boligorganisationers ejendom i forbindelse med afhændelse til kommuner eller regioner efter almenboliglovens § 27, stk. 6, vil derfor i henhold til Vurderingsstyrelsens udtalelse fortsat ske efter principperne i ejendomsvurderingslovens § 15 og 16, og således, at der fortsat skal vurderes en pris for ejendommen ud fra en handelsprismodul.

Med henvisning til Vurderingsstyrelsens udtalelse gennemgås i denne vejledning de kriterier og -modeller, der vil indgå i en handelsværdiansættelse af ejendomme efter almenboliglovens § 27, stk. 6.

Vejledningen vil derimod ikke gennemgå den ansættelse af grundværdien, som fra 1. marts 2021 skal ske i henhold til ejendomsvurderingslovens §§ 34-34 f.

⁵ Jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1.

⁶ Under erhvervs-ejendoms-kategorien ligger også ”grunde, der ligger i et kolonihaveområde”, eller ”anden ejendom”, der ikke er omfattet af de tre andre kategorier.

Ligeledes vil reglerne om værdiansættelse af ejerlejligheder i henhold til ejendomsvurderingslovens § 19a ikke blive gennemgået.

3.2.1 Ejerbolig eller erhvervsejendom?

Det har betydning for handelsværdien, om der er tale om ejerbolig eller erhvervs-ejendom.

Ved ejerboliger forstås i ejendomsvurderingsloven⁷ følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende højst indeholder to boligenheder:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse (dvs. parcelhuse og rækkehuse).
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 3) Sommerhuse og andre fritidshuse.
- 4) Sommerhusejerlejligheder.
- 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.
- 6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.
- 7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m², og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.
- 8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m², og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse som nævnt under nr. 3.

Ejerboligerne nævnt i nr. 1, 2 og 7: ejendomme til helårsbeboelse, ejerlejligheder til helårsbeboelse og ubebyggede grund i byzone, som er mindre end 1.400 m² og udlagt til helårsbeboelse, er relevante for vejledningen.

Ved erhvervsejendomme forstås ejendomme, der hverken er ejerboliger eller skov- eller landbrugsejendomme.

Hvorvidt der er tale om den ene eller anden type ejendom, afgøres (af Vurderingsstyrelsen) ud fra en bedømmelse af *ejendommens samlede karakter*, og oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret om den *registrerede anvendelse af*

⁷ Jf. ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1.

bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt indgår.⁸

4. Fastsættelse af handelsværdien

For både ejerboliger og erhvervsjendomme, der skal afhændes af en almen boligorganisation, skal værdiansættelsen, som nævnt i afsnit 3.2, ske efter en handelsprismetode. Fastsættelse af handelsværdien og de kriterier, der skal inddrages i den forbindelse, gennemgås i dette afsnit.

Der er dog særlige forhold ved værdiansættelsen, der gør sig gældende for henholdsvis ejerboliger og erhvervsjendomme, når den almene boligorganisation skal afhænde ejendomme. Disse forhold gennemgås i henholdsvis afsnit 5 (ejerboliger) og afsnit 6 (erhvervsjendomme).

4.1 Generelt om "handelsværdien"

Ved handelsværdien forstås det beløb, som ejendommen vil kunne indbringe ved salg på det frie marked.

Ejendommens handelsværdi fastsættes altså ud fra, hvad der på vurderingstidspunktet vil kunne opnås ved salg til en "fornuftig køber" på det åbne marked (markedsprisen).

Ved en fornuftig køber anses en person, der har kendskab til stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og karakter uden personlige/familiære forhold til sælger eller særlige liebhaverinteresser i ejendommen, og en person, der fastsætter købesummen bl.a. på baggrund af det beløb, som kan opnås ved gensalg.

4.2 Overdragelsestidspunktet

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 5, at "afhændelse skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund."

For at Vurderingsstyrelsen kan værdiansætte en ejendom i medfør af almenboliglovens § 27, stk. 6, skal der derfor være fastsat et overdragelsestidspunkt.

⁸ Jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2.

Hvis der efterfølgende sker en væsentligt ændring af tidspunktet, bør Vurderingsstyrelsen tage stilling til, om ændringen af overdragelsestidspunktet har betydning for en allerede foretagen værdiansættelse.

De principper og kriterier, der fremgår nedenfor i afsnit 4.3 til 4.6, tager udgangspunkt i ejendommen på overdragelsestidspunktet.

4.3 Faktiske forhold ved ejendommen, der tillægges vægt ved værdiansættelsen

4.3.1 Ejendommens karakter

Ejendommens karakter er i sagens natur relevant at inddrage ved værdiansættelsen. Nedenfor oplistes og beskrives de forhold ved en ejendoms karakter, der har eller kan have betydning for værdiansættelsen.

4.3.2 Beliggenhed

Den geografiske beliggenhed for ejendommen har stor betydning for værdiansættelsen af ejendommen både for så vidt angår beboelses- og erhvervsejendomme:

- den geografiske beliggenhed nationalt (i forhold til storbyer) og lokalt (i forhold til attraktive lokalområder).
- beliggenheden i forhold til lokale byområder, infrastruktur og institutioner mv.
- beliggenhed i forhold til støj etc.

En særlig god beliggenhed vil have stor betydning for en positiv værdiansættelse, mens en dårlig beliggenhed vil have den modsatte effekt. Jo mere attraktivt området er eller kan blive, jo højere pris kan ejendommen sælges til.

4.3.3 Grundens størrelse

Grundens størrelse og de forskellige muligheder dette giver, herunder mulig udnyttelse af uudnyttet byggeret el.lign., spiller naturligvis også ind ved værdiansættelsen.

4.3.4 Bygningernes stand og værdi

Uanset om eventuelle bygninger på en ejendom skal anvendes af køberen, vil bygningernes stand være relevante for værdiansættelsen, hvis ejendommen skal sælges med eksisterende bebyggelse på grunden.

Hvis bygningerne er i fin stand, vil det komme til udtryk i værdiansættelsen, uanset om køber har tænkt sig at nedrive bygningerne. Der vil derfor ikke være fradrag for nedrivningsomkostninger.

Hvis en kommune således vil købe en ejendom med bygninger i fin stand af en almen boligorganisation, vil værdiansættelsen baseres på ejendommen inklusive bygningerne og eksklusive købers nedrivningsomkostninger.

Bygningernes værdi ansættes ud fra en vurdering af bl.a.:

- Størrelse
- Indretning
- Kvalitet
- Alder
- Stand, herunder forbedringer og fornyelser

Igen vil handelsværdien også bero på, hvad eventuelle lignende ejendomme i området er solgt for, hvis der er sammenlignelige handler, se nærmere herom afsnit 4.5.

Hvis bygningerne på ejendommen er uden værdi pga. dårlig stand, men sælges inden nedrivning af bygningerne, vil der i salgsprisen og dermed i værdiansættelsen skulle fratrækkes omkostninger til nedrivning af bygningerne. Ejendommens værdiansættelse vil derfor blive en vurdering af grundens værdi som byggegrund efter fradrag af nedrivningsomkostningerne.

4.3.5 Forurening

Konstateret forurening eller mistanke om forurening kan have stor betydning for en værdiansættelse af en ejendom i fri handel og således også ved værdiansættelse af en almen boligorganisations ejendom i forbindelse med afhændelse.

Hvis en forurening er konstateret (kortlægning på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven), medfører det som udgangspunkt en værdiforringelse, som

skal fradrages prisen for ejendommen, uanset hvem der er ansvarlig for forureningen, og uanset om der vil være krav om oprensning.

Det vil dog bero på en konkret vurdering af den pågældende forurening, herunder hvilke stoffer jorden er forurenede med, hvor dybt forureningen ligger mv., hvor stor værdiforringelsen vil være. Det vil også være relevant for vurdering af den konkrete værdiforringelse, om der vil være behov for en oprensning, for at kunne anvende ejendommen til fx beboelse eller andre sårbare formål.

Tilsvarende vil det have betydning, om regionen i forbindelse med en kortlægning af ejendommen på V2 har foretaget en nuancering på henholdsvis F0, F1 og F2. F0 betyder, at forureningen ikke har nogen betydning for brug af ejendommen til beboelse og have. F1 betyder, at forureningen ikke har nogen betydning for brug til beboelse og have, hvis simple råd følges. F2 betyder, at forureningen kan have helbredsmæssig betydning for brug af ejendommen til beboelse eller have, eller at forureningen skal undersøges nærmere. Hvis der ikke er sket en nuancering, kan regionen anmodes om det.

Hvis der på en ejendom alene er mistanke om forurening (kortlægning på vidensniveau 1 i henhold til jordforureningsloven), vil en nærmere undersøgelse af arealet kunne be- eller afkræfte den mulige forurening. En vished om forureningstilstanden af arealet vil betyde, at værdiansættelsen ikke baserer sig på ubekendte faktorer om potentielle (men måske helt unødvendige) oprensningsomkostninger, hvorfor en sådan undersøgelse i nogle tilfælde kan anbefales.

4.4 Ejendommens anvendelse og mulige anvendelse

Ejendommens lovlige anvendelse på tidspunktet for overdragelsen lægges helt overordnet til grund som ”basislinje”, når handelsværdien fastsættes: dvs. at den anvendelse, som ejendommen bruges (lovligt) til, når den overdrages fra den almene boligorganisation til fx en kommune, er det kriterie, som værdien skal fastsættes ud fra.

Lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte, selvom der vedtages nye lokalplaner, som ændrer anvendelsen fremadrettet. Lokalplanerne gælder nemlig kun for ny eller ændret anvendelse, men vil ikke påvirke en eksisterende lovlig anvendelse.

Alligevel kan den planretlige regulering af en ejendoms *mulige* anvendelse (eller fremtidige begrænsninger i anvendelsen) spille væsentligt ind i forbindelse med værdiansættelsen af en ejendom.

Den overordnede planlægning for området i form af statslige planer, fx Fingerplanen eller planlægning af kommende veje eller andre anlæg, kan begrænse yderligere udvikling af en ejendom. Hvis området skal friholdes for yderligere bebyggelse, eller der fastsættes andre begrænsende retningslinjer i forhold til (yderligere) udnyttelse af ejendommen, kan det have betydning i forhold til værdiansættelsen.

Herudover er vedtagne kommuneplaner og lokalplaner væsentlige at se på i forbindelse med fastsættelse af en ejendoms handelsværdi, hvis der i disse planer fastlægges indskrænkninger i rådigheden, eller der er muligheder for yderligere bebyggelse eller anden fremtidig anvendelse.

Hvis der fx i henhold til en gældende kommuneplan eller lokalplan er yderligere udnyttelsesmuligheder for en ejendom på overdragelsestidspunktet, vil det kunne få betydning for værdiansættelsen, og bør inddrages.

Som eksempel kan nævnes, hvis der på den konkrete ejendom er en uudnyttet byggeret, idet bebyggelsesprocenten ikke er fuldt udnyttet på ejendommen, og der derfor kan ske yderligere bebyggelse, som giver ejendommen en merværdi. I et sådant tilfælde kan den uudnyttede byggeret tillægges værdi i forbindelse med fastsættelse af handelsværdien.

I forhold til afhændelse af ejendomme i omdannelsesområder vil eventuelle nye lokalplaner, der ændrer anvendelses- og udnyttelsesmulighederne i området, kunne få betydning for værdiansættelsen, uanset at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

Det vil være tilfældet, hvor den eksisterende bebyggelse på ejendommen er i en stand, så den inden for en kortere årrække skal nedrives. Her vil eventuelle nye anvendelsesbestemmelser i en vedtaget lokalplan regulere den ny bebyggelse.

Ligeledes vil bortsalg af friarealer kunne påvirkes af nye lokalplaner, som ændrer anvendelsen i området, idet anvendelsen af friarealerne til fx nyopførsel af bebyggelse således rammes af de nye lokalplaners anvendelsesbestemmelser.

Også salg af ejendomme med erhvervslejemål kan blive påvirket af nye lokalplaner, idet ændret anvendelse af erhvervstype i lejemålet potentielt kan være hindret af en ny lokalplan, uanset at der ikke er behov for en fysisk ændring af bygningerne.

Der kan tillige være begrænsninger i medfør af anden lovgivning end den planretlige. Det kan være, at ejendommen er beliggende ved en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket kan give restriktioner i forbindelse med udviklingen af ejendommen, og hvilket derfor også kan have betydning for handelsværdien.

I almenboliglovens § 27, stk. 6, er det bestemt, at ejendommens tilstand og prisforholdene *på overdragelsestidspunktet* skal lægges til grund ved vurderingen. De ovennævnte forhold omkring nye lokalplaner, der er vedtaget på tidspunktet for overdragelsen, kan derfor få betydning, uanset at fortsat lovlig anvendelse kan fortsætte.

Hvis der sælges *arealer uden bebyggelse*, kan den umiddelbare ret til anvendelse og udnyttelse i henhold til en gældende lokalplan tillægges vægt ved værdiansættelsen. Der skal dog samtidig fradrages skønmæssige omkostninger til bygge-modning mv., hvis sådanne er nødvendige.

Yderligere vil der i praksis skulle fradrages et skønmæssigt beløb af ejendommens værdi svarende til, at en professionel investor vil betinge sig af en vis fortjeneste for at gå ind i et sådant projekt.

Sådanne omkostninger må opgøres skønmæssigt og ud fra erfaringstal, hvis muligt.

Kommunerne kan som udgangspunkt erstatningsfrit vedtage ny planlægning, som reducerer et areals værdi pga. fx ændrede anvendelsesmuligheder. Kommunen bør dog ikke vedtage nye lokalplaner, der træder i kraft inden overdragelsestidspunktet, som gør, at prisen for en almen boligorganisations ejendom til den selvsamme kommune påvirkes i negativ retning, hvis kommunen er køber af ejendommen. Dette vil kunne anses som magtfordrejning og en begunstigende forvaltningsakt alene til fordel for kommunen, som kan findes usaglig.

Det følger indirekte af kommunalfuldmagten samt de ulovbestemte rammer for kommunernes erhvervsmæssige ageren. Kommunens rolle som køber og plan-

lægger må altså ikke komme kommunen til gode og må ikke påvirke prisen for ejendommen, der skal sælges på markedsvilkår.

En plan, som vedrører kommunens egen brug af en almen boligorganisations ejendom, og som vedtages af kommunalbestyrelsen kort tid før overdragelsen, bør derfor ikke tillægges vægt i negativ retning i forbindelse med fastsættelse af en handelsværdi.

4.4.1 Særligt om arealer, der udlægges til offentlige formål

Ejendomme, der er udlagt til offentlige formål, har på et frit marked ikke nogen handelsværdi, eller alene en meget begrænset handelsværdi.

Hvis en kommune vælger i en lokalplan at udlægge et areal til offentligt formål i forbindelse med en udviklingsplan for et omdannelsesområde, vil det betyde, at eventuel afhændelse af ejendomme, der ligger helt eller delvist inden for området, fremadrettet ikke har en egentlig handelsværdi.

I henhold til planlovens § 48 er der fastsat bestemmelser om, at ejeren af ejendommen kan forlange hele eller dele af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Det er dog fastslået i praksis, at erstatningen, uanset udlægning til offentlige formål, skal fastsættes efter de muligheder og forventninger, der var tilknyttet til ejendommen på det tidspunkt, hvor den blev inddraget under den nye plan.

Der skal derfor ses bort fra værdinedgangen (eller en eventuel værdiforøgelse) af et areal, som skyldes, at arealet udlægges til offentlige formål.

Hvorvidt et areal, der udlægges til offentlige formål, overtages af en kommune og erstattes i henhold til planlovens § 48, eller afhændes til kommunen i medfør af almenboliglovens § 27, ændrer ikke på dette.

De ovenfor anførte principper om vurderingen af ejendommens værdi ud fra lovlig anvendelse og mulig anvendelse finder derfor fortsat anvendelse.

En kommune kan dermed ikke lovligt udlægge arealer til offentlige formål for derved at sikre sig et areal til en billigere pris.

4.5 Priseniveauet i området, sammenligningshandler

Der kan bruges sammenligningshandler i forbindelse med værdiansættelsen af almene boligorganisationers salg af ejendomme.

Det er dog væsentligt at holde sig for øje, at disse sammenligningshandler i sagens natur ”skal være sammenlignelige”, og at sammenligningsgrundlaget også omfatter tidspunktet for handlen, ejendommens karakter og beliggenhed, retlige og faktiske forhold for disse ejendomme etc.

Ved værdiansættelsen af en almen boligorganisations ejendom vil det formentlig i nogle være svært at finde sammenligningshandler, der kan inddrages i forbindelse med værdiansættelsen afhængigt af, hvilken type ejendom der skal afhændes (grundareal uden bygninger, udlejningsejendom med og uden erhvervslejemål etc.).

Det fremgår således også af rapport fra Copenhagen Economics, at der ikke findes data for salgspriser eller private lejeniveauer fra omdannelsesområderne. I stedet kan anvendes data for individuelle lejepriser og salgspriser for boliger i nærliggende områder med lignende karakteristika som ghettoområdet (efter en eventuel omdannelse).⁹

Det er væsentligt at holde sig for øje, at værdiansættelsen af ejendommene i omdannelsesområderne, uanset om vurderingen er salg til private boliger, salg af udlejningsejendomme, salg af ubebyggede arealer til opførelse af nye ejendomme, vil være vanskelig og vil afhænge af, hvilke planer der er for området. Dermed kommer udviklingsplanerne formentlig til at spille en stor rolle for ejendommens værdi.

4.6 Andre hjælpemidler til fastsættelse af handelsværdien

- Tidligere værdiansættelser fra Vurderingsstyrelsen
- Rets- og taksationspraksis i forbindelse med ekspropriationer
- Tidligere købspris for ejendommen
- Den offentlige ejendomsvurdering

⁹ Copenhagen Economics: ”Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder”, 17. januar 2019

5. Særligt om værdiansættelse af ejerboliger

En almen boligorganisation afhænder *ejerboliger* i ejendomsvurderingslovens forstand i følgende tilfælde:

- Ubebyggede grunde i byzone på *under 1.400 m² udlagt til helårsbeboelse*
 - Arealer under 1.400, der afhændes efter nedrivning af bebyggelse.
 - Arealer, der i dag står uden bygninger/friarealer, men er udlagt til helårsbeboelse. Arealerne skal udstykkes til et selvstændigt matrikelnummer inden salg.
- Almene boliger, der udstykkes til ejerlejligheder til beboelse og herefter sælges.
- Ejendomme til helårsbeboelse, der ikke er ejerlejligheder, dvs. enfamiliehuse, fx rækkehuse, der ikke er ejerlejligheder.

Det følger overordnet af ejendomsvurderingsloven¹⁰, at ejendomme skal vurderes på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet. Vurderingen skal ske efter prisforholdene på det tidspunkt, hvor ejendommen vurderes.

De ejendomme, som en almen boligorganisation afhænder som ejerboliger, vil formentlig sælges til private købere, enten i form af privatpersoner eller investorer. Vurderingsstyrelsen vil derfor i de fleste tilfælde ikke skulle vurdere ejendommens handelsværdi inden et salg. Ikke desto mindre spiller de i afsnit 4 opstillede kriterier for fastsættelse af en handelsværdi ind i forbindelse med værdiansættelsen.

Ved salg af lejlighederne som ejerlejligheder til lejerne, finder reglerne i almenboliglovens kapitel 5 a anvendelse. Disse regler behandles ikke yderligere i denne vejledning.

Der kan tillige henvises til Copenhagen Economics "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" fra 19. december 2019. Heraf fremgår, hvilke forudsætninger, som kan have relevans for handelsværdien for ejerboliger, udover de kriterier, der er gennemgået i afsnit 4, herunder antallet af boliger, der udbydes til salg, den forventede udvikling af området mv.

¹⁰ Jf. ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 3.

6. Særligt om værdiansættelse af erhvervsejendomme

En almen boligorganisation afhænder *erhvervsejendomme* i ejendomsvurderingslovens forstand i følgende tilfælde:

- Ejendomme uden bygninger, der ikke er udlagt til helårsbeboelse, og/eller er på *1.400 m² eller derover*
 - Arealer, der afhændes efter nedrivning af bebyggelse.
 - Arealer, der i dag står uden bygninger/friarealer. Arealerne skal udstykkes til et selvstændigt matrikelnummer inden salg.
- Ejendomme inklusive bebyggelse, der består, men ændres til
 - privat udlejning, andelsbolig eller
 - erhverv, herunder offentlige arbejdspladser.
- Udstykkede ejerlejligheder, der sælges til erhvervsformål.
- Ejendomme med udlejningsbygninger til nedrivning, som nedrives efter salget.

Som det fremgår af listen, er det en række meget forskellige typer af erhvervs-ejendomme, der kan afstås af en almen boligorganisation.

Som nævnt i afsnit 3.2 har Vurderingsstyrelsen anlagt den tilgang, at vurderingen af erhvervsejendomme i medfør af almenboliglovens § 27, stk. 6, også efter 1. marts 2021 fortsat sker ud fra en handelsprisnorm, jf. den generelle vurderingsnorm i ejendomsvurderingslovens § 15.

Ved en vurdering af handelsprisen for en erhvervsejendom lægges således også de kriterier til grund, som er gennemgået i afsnit 4:

- Faktiske forhold ved ejendommen:
 - Ejendommens karakter
 - Størrelse
 - Beliggenhed
 - Eventuelle bygningers vedligeholdelsesstand og værdi
 - Grundens stand (forurening)
- Planforhold: Nuværende anvendelse og potentielle anvendelsesmuligheder
- Sammenligningshandler og eventuelle offentlige vurdering af handelsværdien

Sammenligningshandler vil være det bedste udgangspunkt for en værdiansættelse af en erhvervsejendoms handelspris, men for de typer af ejendomme, en almen boligorganisation skal afhænde, vil det formentlig i mange tilfælde være svært at finde sammenlignelige ejendomme.

Der skal ved ansættelse af handelsværdien som udgangspunkt foretages et skøn over erhvervsejendommens fremtidige forventede pengestrøm for at kunne fastsætte en handelsværdi.

Ved ansættelse af handelsværdien for en udlejningsejendom vil lejeindtægterne som udgangspunkt spille en stor rolle.

For salg af almene boliger i omdannelsesområder, der sælges til private udlejere, vil det hidtidige lejeniveau formentlig være en del lavere end den leje, man kan forvente på det private udlejningsmarked afhængigt af boligernes stand.

Tillige afhænger afkastet for en privat udlejer også af, om udlejningsejendommen sælges med eller uden lejere. En ejendom, der trænger til renovering, kan med større fordel sælges uden lejere, da lejemålene så kan istandsættes samlet i forlængelse af købet og herefter udlejes til en højere pris.

Det kan også være relevant at vurdere, om opførelse af nye boliger med eller uden nedrivning af eksisterende boliger kan være en attraktiv mulighed.¹¹

Nedrivning er særligt relevant, hvis renoveringsomkostninger for at bringe bygningerne i en stand, hvor de kan sælges, er meget høje. Uanset om der skal nedrives eller ej, så vil det være vigtigt at få vurderet, om området reelt kan bære flere boliger, og om boligerne dermed kan forventes solgt.

Der findes forskellige modeller, der kan anvendes ved værdiansættelsen, og en ejendomsmægler med speciale i værdiansættelse af erhvervsejendomme bør konsulteres.

I praksis har den afkastbaserede model (1. års afkastmodel) været den mest anvendte model for opgørelse af en erhvervsejendoms handelsværdi. Discounted cash flow-modellen (DCF-modellen) er dog også begyndt at spille en større rolle,

¹¹ Copenhagen Economics "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder", 17. december 2019

se nærmere nedenfor i afsnit 6.1 og 6.2 for en overordnet gennemgang af modellerne.

Der foreligger kun sparsom praksis fra Vurderingsstyrelsens værdiansættelse af almene boliger, som anses som erhvervsejendomme, se nærmere i afsnit 8. Af denne praksis fremgår dog, at der efter det oplyste ikke er anvendt ovenstående eller andre beregningsmodeller for værdiansættelsen af erhvervsejendomme. I stedet er foretaget et samlet skøn, herunder er inddraget lejeindtjening og afkast.

Ikke desto mindre kan det være et godt udgangspunkt for den almene boligorganisation at få lavet en værdiansættelse efter en af modellerne, som kan fremsendes til Vurderingsstyrelsen, og som herefter kan anvendes af styrelsen som baggrund for en fastsættelse af ejendommens handelsværdi.

Ligeledes kan modellerne med fordel anvendes, hvis en almen boligorganisations erhvervsejendom skal sælges til en privat køber af en erhvervsejendom.

Det vil ikke mindst afhænge af, om nye boliger kan lejes ud/sælges til en pris, der fuldt ud dækker de omkostninger, der er forbundet med opførelse af en ny bolig.

6.1 Den afkastbaserede model

I den afkastbaserede model¹² opgør man værdien på basis af ejendommens forventede *driftsafkast* i et typisk driftsår og et *forrentningskrav*, der er fastsat på basis af risikoen på den enkelte ejendom. Derudover kan man foretage *tillæg og fradrag* for særlige forhold til den opgjorte værdi.

Nettodriftsafkastet er ejendommens lejeindtægter.

Forrentningskravet er en risikovurdering af ejendommens forventede pengestrømme baseret på anvendelsen, beliggenhed mv., dvs. hvor "attraktiv" ejendommen kan anses for at være. Forrentningskravet skal således afspejle de risici, som en investor skal kompenseres, hvis han køber ejendommen.

Fradrag kan fx foretages for tomgangsleje, og tillæg kan opgøres til uudnyttet potentiale på fx lejestigninger.

¹² Der henvises i det følgende til Dansk Ejendomsmæglerforenings udgivelse "Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF modellen" fra 2006

Eksempel på afkastmodellen:

Eksempel: Værdi bestemt med den afkastbaserede model
Hvis det budgetterede driftsafkast (lejeindtægter fratrukket udgifter) er 10 mio. kr. og forrentningskravet er 5,0 procent bliver ejendommens værdi:

$$\frac{\text{driftsafkast}}{\text{forrentningskrav}} = \frac{10 \text{ mio. kr.}}{0,05} = 200 \text{ mio. kr.}$$

6.2 Discounted cash flow (DCF) modellen

I DCF-modellen ser man på *den forventede udvikling i ejendommens drift over en længere periode*. Man ser således på værdien opnået fra cash flowet (driftsafkastet) i en budgetperiode og på et terminalår, der bestemmer værdien af ejendommen efter budgetperioden – terminalværdien.

Beregningerne i DCF-modellen kan opdeles i følgende trin¹³:

- *Trin 1: Bestemmelse af cashflowet i budgetperioden*

Budgetperioden fastsættes, så særlige og væsentlige forhold, der gør sig gældende for den konkrete ejendom, kan indregnes. De fleste anvender en 10-årig periode.

Markedsværdien opgøres ud fra det forventede fremtidige frie cash flow fra ejendommens drift. I budgetperioden foretages derfor en detaljeret budgettering af indtægter og udgifter for driften i hvert enkelt regnskabsår.

Indtægter: lejeindtægter for lokaler og parkering mv., forventede lejereguleringer, forventede lejestigninger på baggrund af aftaler eller forventninger.

Udgifter:

Vicevært, administration, ejendomsskatter, forsikringer

Nødvendige investeringer, så leje evt. kan hæves

Øvrige investeringer

Forventede omkostninger til tomgang

Udgifter til vedligehold

- *Trin 2: Tilbagediskontering af cash flowet fra budgetperioden til i dag*

¹³ Se i det hele Dansk Ejendomsmæglerforenings udgivelse "Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF modellen" fra 2006.

Cashflowet fra de enkelte år skal tilbagediskonteres til udgangstidspunktet for at bestemme ejendommens værdi.

Det sker ved hjælp af en diskonteringsrente, som afhænger af ejendomsrelaterede faktorer og makroøkonomiske forhold, bl.a. er der inkluderet inflation og forskellige risici (i modsætning til i afkastmodellen).

- *Trin 3: Bestemmelse af terminalværdi*

Den 10-årige budgetperiode afsluttes med et "terminalår". Med udgangspunkt heri findes værdien af ejendommens cash flow efter budgetperioden.

Cash flowet, som angives i terminalåret, er således et udtryk for forventningerne til et evigt cash flow. Udover niveauet for cash flowet i terminalåret kan man inddrage et vækstled. I vækstleddet afspejles forventningerne til markedislejen.

- *Trin 4: Tilbagediskontering af terminalværdi til i dag*

Terminalværdien skal, ligesom cash flowet i budgetperioden, tilbagediskonteres med diskonteringsrenten.

- *Trin 5: Bestemmelse af ejendommens værdi som summen af de tilbagediskonterede værdier.*

Ejendommens værdi er summen af det tilbagediskonterede cash flow fra budgetperioden og den tilbagediskonterede terminalværdi.

DCF-modellen kan med fordel anvendes i forbindelse med afhændelse af almene boliger, der sælges til private købere som udlejningsejendomme, og hvor det vil være en ny lejerportefølje, der vil bestemme den fremtidige lejeindtægt.

7. Processen i forbindelse med værdiansættelsen

Der er ikke fastsat formelle procedurer, der skal iagttages i forbindelse med *værdiansættelsen* af en almen boligorganisations afhændelse af ejendom efter almenboliglovens § 27, udover, at grundlaget er en vurdering efter reglerne i ejendomsvurderingsloven.

Det er dog bestemt, at Vurderingsstyrelsen *skal* vurdere ejendommen, hvis afhændelse af den almene boligorganisations ejendom sker til en kommune eller region, Overdragessummen må omregnet til kontantværdi ikke være lavere end den, Vurderingsstyrelsen er kommet frem til.

Der stilles således ikke krav om, at der foretages en ejendomsmægler vurdering af den ejendom, der skal afhændes.

Uanset om ejendommen skal afhændes til en privat eller offentlig køber, anbefales det dog, at der indhentes en eller flere mægler vurderinger.

Det er vigtigt, at der i mægler vurderingen iagttages de forhold, som har relevans for værdifastsættelse for den konkrete ejendom, se afsnit 4-6.

Kommunalbestyrelsens og ministerens godkendelse af afhændelsen efter almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2, til en eller flere private købere vil dog formentlig også kræve, at der er redegjort begrundet for afhændelsessummen, hvilket kan ske ved indhentelse af andragende og en mægler vurdering. Værdiansættelsen skal dog ikke inden om Vurderingsstyrelsen.

7.1 Værdiansættelse af Vurderingsstyrelsen, proces og klageadgang

Hvis ejendommen skal vurderes af Vurderingsstyrelsen i medfør af almenboliglovens § 27, stk. 6, anbefales det, at der forinden indhentes en mægler vurdering, hvori der udførligt redegøres for de konkrete forhold, der skal tillægges vægt i forhold til værdiansættelsen af den enkelte ejendom, se ovenfor i afsnit 5.

Indbringelse af en sag for Vurderingsstyrelsen med anmodning om værdiansættelse efter almenboliglovens § 27, stk. 6, bør derfor indeholde følgende:

- Andragende og fyldestgørende vurderingstema udarbejdet af kyndig rådgiver
- Vurderingsforslag

Det er væsentligt, at boligorganisationen tilsikrer, at organisationen og dennes rådgiver orienteres om alle skridt i sagen.

Inden Vurderingsstyrelsen træffer en afgørelse om værdiansættelsen, skal sagens parter have et udkast til afgørelse til gennemgang i henhold til forvaltningslovens § 19.

Kommune eller region, som køber, vil formentlig også anses som part i sagen, og vil derfor også modtage udkast til afgørelse, uanset om kommunen eller regionen er medrekvisit af anmodningen om værdiansættelsen.

Udkastet kan kommenteres af parterne inden for en frist på (mindst) 4 uger, hvorefter Vurderingsstyrelsen kan træffe en endelig afgørelse.

Hvis styrelsen ændrer sin afgørelse væsentligt i forhold til udkastet, skal nyt udkast til afgørelse i ny partshøring inden endelig afgørelse.

Når den endelige afgørelse om værdiansættelsen er truffet af Vurderingsstyrelsen, kan afgørelsen påklages inden for en fastsat frist (forventeligt 4 uger) til Skatteankestyrelsen. Skatteankestyrelsen beslutter herefter, om klagen skal behandles af et vurderingsankenævn eller af Landsskatteretten.

8. Praksis fra Vurderingsstyrelsen vedrørende værdiansættelse

Hidtil har størstedelen af de almene boliger, der har skulle afhændes og overdrages til en kommune, været erhvervsejendomme i form af udlejningsboliger eller erhverv (plejecenter, institutioner el.lign.).

Efter den tidligere bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 34 skete vurderingen af erhvervsejendomme på grundlag af oplysninger om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet. Der blev desuden taget hensyn til oplysninger om lejeniveauer i området, driftsomkostninger og en række andre forhold af betydning for vurderingen.

Vurderingsstyrelsen har meddelt, at værdiansættelsen efter almenboliglovens § 27, stk. 6, også efter lovændringerne i ejendomsvurderingsloven vedrørende erhvervsejendomme, vil ske efter en handelsprisnorm. Derfor vil Vurderingsstyrelsens tidligere praksis også kunne bruges fremadrettet som baggrund for fremtidige vurderinger.

Som bilag 1 er Vurderingsstyrelsens notat af 19. marts 2020 (2021) med eksempler på kriterier, der har været anvendt ved Vurderingsstyrelsens vurderinger i medfør af almenboliglovens § 27, stk. 6.

Det fremgår af notatet, at størstedelen af de værdiansættelser, der hidtil er foretaget i Vurderingsstyrelsen i medfør af almenboliglovens § 27, stk. 6, vedrører ejendomme, der har været anvendt til ældreboliger, institutionsformål mv.

Følgende kriterier har haft betydning i forbindelse med værdiansættelsen:

- planforhold gældende for området (lokalplaner og mulig anvendelse udover den eksisterende),
- sammenligningshandler,
- beliggenhed,
- bygningernes stand,
- forurening,
- køberkreds (relevant ved ejendomme placeret i områder, der er udlagt til offentlige formål),
- lejeindtægter, driftsudgifter og tomgang,
- forventninger til afkast for boligudlejningsejendomme,
- den offentlige vurdering.

København, den 6. juli 2021

Dorte Kirkeskov Carlsson og Line Marie Pedersen

Notat

Klik og vælg dato

J.nr. 21-0166752

Jura

GF

19. marts 2020

Eksempler på kriterier, der anvendes ved vurderinger i medfør af almenboliglovens § 27, stk. 6.

1. Indledning og baggrund

Dette notat er udarbejdet til brug for DLA Piper, der på vegne af Landsbyggefonden er i gang med udarbejdelse af vejledninger til brug for almene boligorganisationers og -afdelingers håndtering af salg af ejendomme i forbindelse med afvikling af ghettoområder i henhold til almenboligloven.

Notatet er et bilag til Vurderingsstyrelsens brev af 16. marts 2021.

Vurderingsstyrelsen har identificeret 13 sager, som indeholder relevante oplysninger, jf. DLA Pipers anmodning af 22. februar 2021.

2. Konkrete sager og kriterier

2.1. Uddrag af konkrete sager (sag 1 – 12)

Sag 1.

Ejendommen fremtræder som en del af XX, der udgør et lukket boligområde i landsbyen XX i XX Kommune.

Ejendommen omfatter i alt XX almene ældreboliger i pæn standard- og vedligeholdelsesstand udvendigt og indvendigt.

Lejlighederne er velindrettede under hensyn til anvendelse som ældre-/handicapvenlige boliger. Der skønnes en vis risiko for tomgang set i forhold til beliggenheden.

I fastsættelse af værdien er der taget udgangspunkt i oplyste lejeindtægter og oplyste omkostninger for regnskabsåret 20xx for lejemålene samt seneste offentliggjorte forventninger til afkastkrav for boligudlejningsejendomme.

Værdien er herefter reduceret skønsmæssigt med henvisning til ovenstående.

Sag 2.

Ejendommene skal ifølge aftalerne overdrages ryddet for bygninger, idet sælger påtager sig at rydde ejendommene, således at de overdrages som grovplanerede grundarealer.

Begge ejendomme er omfattet af lokalplan nr. XX - Landzonalokalplan for XX.

For delområde XX gælder, at det kun må anvendes til offentlige formål, såsom ældrecenter, offentligt støttet boliger samt lignende sociale formål. Dele af de eksisterende bygninger kan endvidere anvendes til formål, der efter Kommunalbestyrelsens skøn kan forenes med ældrecentrets drift, f.eks. udlejningsboliger.

Bebyggelsesprocenten for dette område er 40, og der kan bygges i 2 etager med en højde på maksimalt XX meter.

Boligselskabet XX har oplyst, at arealerne efter nedrivning og nybyggeri fortsat skal anvendes til XX, og at der ikke skal ske ændringer i de gældende planforhold for området.

Under hensyn til ovenstående oplysninger, herunder at arealerne ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, er det SKAT's opfattelse, at de nævnte ejendomme i ubebygget stand, skal vurderes på følgende måde:

Vurderingerne tager udgangspunkt i pris- og vurderingsniveauet i XX kommune for sammenlignelige områder udlagt til offentlige formål.

Sag 3.

Vi mener, at handelsprisen for xx vej nr. xx, xx by på nuværende tidspunkt er xx kr. Værdien er fastsat for grunden i ubebygget stand, altså uden hensyntagen til omkostninger ved nedrivning af eksisterende bygninger og oprensning af forurening.

Med udgangspunkt i ejendommens beliggenhed og fremtidige udnyttelse i henhold til vedtaget lokalplan for matriklen skønnes en handelspris på xx kr. svarende til en m²-pris på xx kr. at være realistisk på nuværende tidspunkt.

Arealet er omfattet af kommuneplan xx – område til offentligt formål og lokalplan xx – et offentligt område.

Lokalplanen, der omfatter matr.nr. xx, er endeligt vedtaget den xx og offentliggjort den xx. Ifølge § xx i lokalplanens bestemmelser er lokalplanens formål at udlægge matriklen til offentlige formål for at muliggøre opførelse af daginstitution på arealet, som xx kommune ønsker at etablere. Lokalplanen indeholder ifølge § xx i bestemmelserne en ret specifik beskrivelse af bebyggelsens omfang og placering, som udelukkende må ske i delområde x af det lokalplanlagte område.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser indsnævrer køberkredsen meget betydeligt, hvilket har indflydelse på værdiansættelsen. Arealer udlagt til lignende offentlige formål i xx by er typisk vurderet til mellem xx og xx kr. pr. m².

Ved den offentlige vurdering pr. 01.01.20xx, der er den seneste vurdering af arealet anvendt som xx, var grundens værdi ansat til xx kr. pr. m².

De eksisterende bygninger på grunden skal nedrives i forbindelse med købet for at realisere den lokalplanlagte anvendelse.

Vores ansættelse tager derfor udgangspunkt i grundens værdi i ubebygget stand.

Vi har ikke kunnet taget stilling til nedrivningsomkostninger, herunder oprensning af forurening uden indhentning af konkret tilbud, idet udgifterne også efter det af kommunen oplyste, er forbundet med stor usikkerhed.

Grundens aktuelle handelspris på markedsvilkår må derfor antages at være betydeligt under de anførte xx kr., idet en køber, hvis han skal foretage nedrivning af bygninger og oprensning af forurenede jord, vil fratække de skønnede omkostninger og eventuelt sikre sig plads til uforudsete yderligere omkostninger.

Sag 4.

Ejendommen er udlejet til xx kommune, der anvender ejendommen til daginstitution.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. xx for et område vest for xx vej beliggende xx kommune. Ejendommen er omfattet af område xx i Byplanvedtægten.

Det fremgår af § xx i Byplanvedtægten, at indenfor område xx kun må opføres tæt, lav boligbebyggelse i én etage (gårdhuse, rækkehuse, kædehuse og lign.) Efter byrådets nærmere godkendelse kan der indenfor området opføres eller indrettes bebyggelse til vuggestue, børnehave o. lign.

Det er oplyst, at xx Kommune fortsat har til hensigt at anvende ejendommen til daginstitution, og at der ikke er planer om at ændre på det nuværende plangrundlag. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af disse oplysninger. Bygning 1 er opført i 19xx og er på xx m². Bygning til daginstitution.

Bygning 2...

Bygning 3...

De øvrige bygninger, som består af udhuse mv., antages ikke at have nogen væsentlig værdi.

Der er sket løbende renovering og vedligeholdelse af ejendommen med bl.a. nye vinduer, renovering af badeværelser og et nyere stort industrikøkken.

Ejendommen fremstår både udvendigt og indvendigt i en god vedligeholdelsesstand.

Med henvisning til ovenstående oplysninger kan den aktuelle kontante handelsværdi efter SKAT Ejendoms opfattelse ansættes til xx kr.

Sag 5.

Vurdering i SKAT skønner, at den ovenfor anførte kontante handelspris ligger inden for den skønsmæssige hvormed værdien kan bedømmes. Der er især lagt vægt på den bygningsmæssige kvalitet og vedligeholdelse samt den geografiske beliggenhed og ejendommens anvendelse. Der er endvidere henset til, at tilsvarende ejendomme, som anvendes til ældreboliger, er værdisat til en gennemsnitlig pris pr. m² boligareal til xx kr. og en gennemsnitlig pris pr. bolig xx kr.

Xx vej, xx by er værdisat til en pris pr. m2 boligareal til xx kr. og pris pr. bolig til xx kr.

Ejendommen er fastsat ud fra en forsigtig pris, da den er beliggende nær xx skole.

Sag 6.

Ejendommen er et nybygget plejecenter, der er færdigt xx dato.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. xx. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Byrådets beslutning om opførelse af et nyt plejecenter i xx samt et ønske om at muliggøre opførelse af almene familieboliger i forbindelse hermed...

Der foreligger ved lokalplanens udarbejdelse en skitse til disponering af fremtidig bebyggelse...

Lokalplanen åbner mulighed for andre indretninger af området end den, illustrationsplanen angiver.

Ejerlejlighed x:

Ejerlejligheden, der udgør servicearealer, har et areal på xx m2 og et fordelings-tal på 99/1000. Ejerlejligheden, der overdrages nyopført, og køber har deltaget i udformningen af ejerlejligheden.

Det fremgår af pkt. xx i købsaftalen, at købesummen andrager som udgangspunkt kontant kr. xx, hvortil kommer moms.

Ved besigtigelsen af ejendommen er det oplyst, at servicearealer er de lokaler der tjener boligerne, dvs. fælles køkken, kontorer og opholdsarealer.

Der er ved vurderingen lagt vægt på, at der er tale om nybyggeri opført i en god bygningsmæssig kvalitet med en god indretning. Materialevalget gør at der er minimale vedligeholdelsesudgifter på ejendommen. Ejendommen er centralt beliggende i xx by.

Der er ligeledes lagt vægt på handelspriser og lejeniveau på sammenlignelige erhvervs ejendomme i området.

Med henvisning til ovenstående oplysninger kan den aktuelle kontante handelsværdi efter Vurderingsstyrelsens opfattelse ansættes til xx kr.

Ejerlejlighed x:

Ejerlejligheden, der udgør erhvervsarealer, har et areal på xx m2 og et fordelings-tal på 109/1000. Ejerlejligheden, der overdrages, er nyopført, og køber har deltaget i udformningen af ejerlejligheden.

Det fremgår af pkt. 5.1 i købsaftalen, at købesummen for ejendommen andrager som udgangspunkt kontant kr. xx, hvortil kommer moms.

Ved besigtigelsen af ejendommen er det oplyst, at erhvervsarealer er de lokaler, som anvendes af hjemmeplejen, herunder kontorer, mødelokaler, aktivitetsrum og træningslokale.

Der er ved vurderingen lagt vægt på, at der er tale om et nybyggeri opført i en god bygningsmæssig kvalitet med en god indretning. Materialevalget gør, at der

er minimale vedligeholdelsesudgifter på ejendommen. Ejendommen er centralt beliggende i xx by.

Der er ligeledes lagt vægt på handelspriser og lejeniveau på sammenlignelige erhvervsjendomme i området.

Med henvisning til ovenstående oplysninger kan den aktuelle kontante handelsværdi efter Vurderingsstyrelsens opfattelse ansættes til xx kr.

Sag 7.

Vurdering

Vurderingsstyrelsen har på det foreliggende grundlag, besigtigelse af ejendommen og efter de nuværende planforhold vurderet, at den kontante handelsværdi ansættes til xx kr.

Begrundelse

Vurderingsstyrelsen skønner, at den ovenfor anførte kontante handelspris ligger inden for den skønsusikkerhed hvormed værdien kan bedømmes.

Der er især lagt vægt på den bygningsmæssige kvalitet og vedligeholdelse samt den geografiske beliggenhed og ejendommens anvendelse.

Der er endvidere henset til, at tilsvarende ejendomme som anvendes til ældreboliger/lejligheder er værdiansat til en leje mellem xx kr. til xx kr.

Xx vej xx by er værdiansat til en pris pr. m² boligareal til xx kr.

Ejendommen er fastsat ud fra en forsigtig pris, da ejendommen er i tomgang og den har begrænset anvendelsesmuligheder udover institutionsmæssige formål i nuværende tilstand. Det er Vurderingsstyrelsens skøn at der skal investeres et betydelig beløb i ejendommen i forbindelse med ombygning til andet formål end ældreboliger.

Besigtigelse

Ejendommene er besigtiget den xx dato. Til stede var xx fra xx kommune og fra Vurderingsstyrelsen deltog xx og xx.

Beskrivelse af ejendom

Den samlede ejendom er en boligbygning til døgninstitution og tidligere anvendt til plejehjem og senest til xx. Bygningen står tom i dag. Grundarealet udgør xx m² og tinglyst fordelingstal udgør xxxx/xxxx for ejerlejlighed nr. 2.

Ejendommens bebyggede areal udgør xx m² fordelt på i alt xx m² boligareal og xx m² erhvervsareal. Ejendommen er opført i år 19xx med ydermur af mursten og tag af tegl.

Bygningen er indrettet med xx lejligheder på xx m², hvoraf xx m² indgår som en del af fællesarealet. Lejlighederne består af en samlet entre og køkken, to værelser og et badeværelse. På alle etager er der fællesarealer med fælleskøkkener. På 2. sal er der omklædningsrum, møderum og et tremmerum til hver lejlighed.

Der er elevator i ejendommen, som dog er ude af drift.

Samlet set er ejendommens bygningsmæssige standard og vedligeholdelse middel. Der skal ske større ændringer for en alternativ anvendelse.

Øvrige bemærkninger

Bygningerne som helhed ser velholdte ud med nyere tag. Det er begrænset med udearealer.

Ejendommen er beliggende midt i xx by.

Sag 8.

Vi foreslår, at vurderingen pr. xx dato ansættes til xx kr.

Faktiske oplysninger

Der er tale om delsalg. Hele ejendommen består af xxx lejligheder fordelt på flere bygninger. Udtalelsen omhandler bygning nr. y, der skal udstykkes til en selvstændig ejendom. Bygning y er xx m², og det medfølgende grundstykke er på xx m². Anvendelsen er følgende i BBR:

xxvej nr. a	Vuggestue	xx m ²
xxvej nr. b	Børnehave	xx m ²
xxvej nr. c	Fritidshjem	xx m ²
xxvej nr. d	Fritidsklub	xx m ²

Bygningen er fra 19xx opført i beton og mursten med built up tag.

I har oplyst, at der er tale om en mindre god vedligeholdelse af nr. b og nr. d.

I nr. d er der tilknyttet en hal med trægulv, nr. a er beboelse. For hele ejendommen gælder det, at der i den nærmeste fremtid skal ses på tag og vinduer. Bygningens anvendelse ændres ikke efter salget.

Begrundelse for vurderingen

Vurderingsstyrelsen skønner, at xx kommunes købstilbud på xx kr. ligger indenfor den skønsusikkerhed, hvormed værdien kan bedømmes henset til prisudviklingen siden sidste vurdering i 20xx.

Der er lagt vægt på, at bygningens alternative anvendelse, på grund af indretningen som institution, er begrænset, desuden kræver ejendommen snarlig udgift til vedligeholdelse især vedrørende vinduer og tag.

Sag 9.

Ejendommen påtænkes solgt til xx kommune på betingelse af, at der ikke må opføres boliger, dvs. grunden alene skal kunne bruges til P-pladser eller grønt område.

Det er oplyst af jer, at bygningen på ejendommene er ved at blive revet ned, og at nedrivningen er færdig ultimo 2018. Ejendommen er fortsat omfattet af xx kommunes rammeplan xx der er gældende for området, hvor det stadig er udlagt til boligområde.

Vurderingen er derfor under forudsætning af, at ejendommen er udbebygget, samt at der må bygges boliger på ejendommen, da det fortsat er muligt efter den dagældende rammeplan.

Ejendommen ligger centralt i xx by op til fodboldbaner. Arealet er i alt xx m². Ved den seneste årsvurdering i 20xx er grundværdien sat efter etagearealprincippet med en byggeprocent på 30 og en etagearealsværdi på xx kr. pr. kvm. Den offentlige ejendomsværdi er derfor udregnet til xx kr. På grundlag af ejendommens placering og anvendelsesmuligheder sammenholdt med sammenlignelige ejendomme i xx by finder Vurderingsstyrelsen, at den anvendte pris på xx kr. pr. etage kvm må anses for en realistisk pris.

På baggrund af ovenstående oplysninger kan den aktuelle kontaktheftsværdi af arealet efter Vurderingsstyrelsens opfattelse ansættes til den offentlige vurdering på xx kr.

Sag 10.

Vi foreslår, at vurderingen pr. xx dato ansættes til xx kr.

Ejendommen er beliggende ved gågaden i xx by og med parkeringsmuligheder i nærheden.

Ejendommen er omfattet af lokalplan xx, ”Centerområde ved xx i xx by”, offentliggjort xx dato. Den nye lokalplan har til formål at sikre at bygningen xx bevarer. Ejendommen udgør delområde xx, som må bruges til liberale erhverv, butik, restauration, almen service, boliger og lignende.

Bygningen må ikke nedrives eller ombygges uden byrådets tilladelse

Ejendommen består af matrikel xx, xx by, hvorpå der er opført en bygning.

Bygningen er fra 19xx og har tidligere været anvendt til hotel. Bygningen har en høj kælder, stue, 1. sal og udnyttet tagetage.

Bygningen er nu under renovering/ombygning. Den er blevet udstykket i 3 enheder.

Handlen omhandler ejerlejlighed nr. 3 som er en erhvervslejlighed på xx m² med et fordelingstal på xx/100. Ejerlejligheden er beliggende i stuetagen. Den er nyistandsat og indrettet til sundhedscenter med køkken, stort aktivitetsrum, flere mindre konsultationsrum og depotrum.

Der er højt til loftet og adgang ejerlejligheden både via trappe og via elevator.

Det fremgår af pkt. 5.1 i Købsaftalen, at købesummen for ejendommen andrager som udgangspunkt kontant xx kr., hvortil kommer moms.

Begrundelse for vurderingen

Der er ved vurderingen lagt vægt på, at der er tale om en totalrenoveret lejlighed med en normal bygningsmæssig kvalitet med en god indretning, hvor der tænkt på det skal være muligt af færdes for gangbesværet.

Materialevalget gør, at der er minimale vedligeholdelsesudgifter på ejendommen. Ejendommen er centralt beliggende i xx by for enden af gågaden.

Ved værdiansættelse er der taget udgangspunkt i niveauet for de omkringliggende ejendomme, idet disse dog ikke er fuldt sammenlignelige.

I værdiansættelse er der indregnet, at den overdragne ejerlighed er i bedre stand i de omkringliggende ejendomme, samt at den overdragne ejerlejlighed har andre anvendelsesmuligheder.

Sag 11.

Vi foreslår, at vurderingen ansættes pr. dags dato til xx kr.

Faktiske oplysninger

Ejendommen er beliggende i xx by og sammenbygget med det oprindelige plejehjem.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. xx offentliggjort den xx dato. Ejendommen er omfattet af område xx. Området skal anvendes til offentlige formål, som plejehjem og boliger for ældre samt lignende sociale formål.

Dele af de eksisterende bygninger kan endvidere anvendes til formål, der efter Kommunalbestyrelsens skøn kan forenes med ældrecentrets drift, fx udlejningsboliger.

Ejendommen består af matrikel xx, der ved approbationsskrivelse af xx dato er udvidet fra xx m² til xx m². På grunden er der i 20xx opført en bygning (6) på xx m² fordelt på xx m² til bolig og xx m² til erhverv inklusive andel af fællesområder (gangarealer).

Den del, der ønskes overdraget til xx kommune, er de xx m² inkl. fordelt på 5 rum, der henholdsvis bliver brugt til kontor, depotrum, personalet toilet, medicinrum og vaskerum.

De anførte rum fremstår som en integreret del af bygningen, der tilbygget det oprindelige xx plejehjem.

Arealet er endnu ikke udstykket til en ejerlejlighed.

Bygningen er opført i gule sten med vinduer i mørkt træ og aluminium og med fladt tag. Indenfor er gulvbelægningen i laminat og lofterne i trolldtex.

Begrundelse for vurderingen

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at bygningen er nyopført i almindelig god kvalitet, hvor køber har haft mulighed for indflydelse på byggeriet. Endvidere er der lagt vægt på, at ejerlejligheden er svært omsættelig på grund af beliggenheden.

Ved værdiansættelse er der primært taget udgangspunkt i værdien af tilsvarende byggerier samt i mindre grad til markedsrapporterne, idet disse kun i mindre omfang dækker denne type byggeri i dette område.

Handelsprisen skønnes derfor at være xx kr.

Sag 12.

Vi har vurderet ejendommen pr. xx dato til xx kr.

Faktiske oplysninger

Ejendommen xx, xx by er registreret som en beboelsesejendom med 10 lejligheder.

Ejendommen er beliggende på matrikel xx, xx by i byzone med et registreret grundareal på xx m².

Xx by er en mindre by ca. 7 km fra det centrale xx by. I ejendommen har der været meget tomgang siden 20xx/20xx.

Der er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) i alt 2 bygninger på ejendommen.

Oplysninger om ejendommen ifølge BBR:

Bygning 1: Række-, kæde-, eller dobbelthus opført i 19xx. Bygget i mursten og med betontagsten. Det samlede bygningsareal udgør xx m², hvor xx m² udgør boligareal, xx m² øvrige arealer.

Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg. Et-kammer fyr.

Opvarmningsmiddel: Naturgas.

Bemærkninger for bygning: Overdækket gang/opholdsareal udgør xx m².

Bygningen indeholder 9 bolig enheder, hvor arealerne alle har et boligareal på xx m². Alle enheder indeholder eget køkken og badeværelse.

Bygning 2: Udhus opført i 19xx. bygget i andet materiale. Bygningens bebygget areal udgør xx m².

Planer:

Ejendommen er omfattet af følgende planer:

- Kommuneplan 20xx-20xx, xx kommune
- Lokalplan xx-xx, område til offentlige formål ved Hovedgaden i xx by.

Besigtigelse:

Vi har foretaget besigtigelse af ejendommen tirsdag den xx dato.

Ejendommen er beliggende i en mindre by, og når lejemaalene er blevet fraflyttet, har de været svære at få genudlejet. Ejendommen udlejes som ældreboliger.

Udvendigt:

Ejendommen fremstår udvendigt pæn og vedligeholdt med nyligt hvidmalet udhæng og mindre skure. Klimaskærmen fremstår i almindelig god stand.

Indvendigt:

Det blev oplyst, at 3 af lejlighederne ikke er istandsat ved fraflytning, hvor lejligheden er blevet nymalet. Derudover er der i ejendommen kun 4 ud af 6 lejligheder, som er udlejet.

Lejlighederne indeholder: Indgang, køkken, 2 værelser og badeværelse.

Det generelle indtryk af lejlighederne, er at de fremstår i en almindelig god vedligeholdelsesstand og handicapvenlige.

Køkkenet er særligt handicapvenligt med plads under bordpladen og med hæve/sænke skabe og bordplade. Køkkenet er i lyst træ og fremstår vedholdt.

Grundet lejlighedernes størrelse, vurderes de kun at kunne benyttes af enlige eller par.

Mellem lejlighederne, er der overdækket, hvor beboerne kan mødes og læse avis mv.

Nærværende ejendom hænger sammen med nr. xx, som er ejet af xx kommune. Ejendommen fungerer som et aktivitetscenter, for byens borgere med diverse aktiviteter.

Det generelle indtryk for ejendommen er at den fremstår i en almindelig god vedligeholdelsesstand.

Sådan er vi nået frem til vurderingen

Under hensyn til ovenstående oplysninger om ejendommens beliggenhed, i xx by, ejendommens almindelige gode vedligeholdelsesstand og store tomgang, er det Vurderingsstyrelsens opfattelse, at ejendommens aktuelle handelspris udgør xx kr.

2.2. Eksempel på afgørelse i sin helhed

Sag 13.

Vurdering i henhold til Almenboliglovens § 27, stk. 4 - XXvej, XXby - Ejd. nr. XXX-XXXXXX

”I har ved brev af xxdato anmodet SKAT om at foretage en vurdering i henhold til Almenboliglovens § 27, stk. 4 af ejendommen beliggende xxvej nr. xx, xxby. Ejendommen, som ejes af xxboligforening, skal ifølge udkast til købsaftale sælges til XX Kommune.

Ejendommen er den xxdato besigtiget sammen med direktør xx, xxboligforening.

Ejendommen er lejet ud til xx Kommune, der anvender ejendommen til daginstitution.

Ejendommen er omfattet af lokalplan xx. Det fremgår af lokalplanen, at området markeret med krydssignatur kun må anvendes til offentlige formål, henholdsvis børneinstitution og nærhaver, således som angivet på kortbilag 1. Angivelsen på kortbilag 1 er den matrikel, hvor daginstitutionen er beliggende.

Det er oplyst, at xx Kommune fortsat har til hensigt at anvende ejendommen til daginstitution, og at der ikke er planer om at ændre på det nuværende plangrundlag. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af disse oplysninger.

Bygningen er opført i xxxx, og om- og tilbygget i xxxx. Bygningsarealet udgør xxx m² og xxx m² kælder, som ifølge BBR er registreret som bygning til daginstitution. Derudover er der registreret et antal træskure samt en overdækket sandkasse. Ved besigtigelsen er det konstateret, at der i BBR er registreret flere træskure, end der rent faktisk er på ejendommen.

Der er sket løbende reovering af ejendommen. I 20xx er der lavet industrikøkken og personalerum. Vinduerne er udskiftet i perioden 20xx-20xx og i 20xx laves der nye toiletter/badeværelser.

Ejendommen fremstår således både udvendigt og indvendigt i en god vedligeholdelsestilstand.

Med henvisning til ovenstående oplysninger kan den aktuelle kontante handelsværdi efter SKAT, Ejendoms opfattelse ansættes til xx kr.”