



Notat

Til Gorm Gunnarsen

Svar på politikerspørgsmål om udviklingen i værdien af grunde i København

Du har d. 22. november 2019 stillet følgende spørgsmål:

Hvad er udviklingen i den samlede værdi af grunde i Københavns Kommune gennem de sidste ti år og hvad er udviklingen i den andel af værdistigningen, som er tilfaldet kommunen gennem grundskyld? Hvilken udvikling i kommunens andel af den samlede stigning af grundværdi forudsiges for 2020'erne?

Økonomiforvaltningens svar følger herunder.

At fastsætte værdien af grunde er kompliceret, da mange faktorer spiller ind på værdien. Værdien af selve grunden afhænger af foruden grundens størrelse af, hvad grunden kan anvendes til, og er uafhængig af den nuværende anvendelse. Følgende forhold har blandt andet betydning for værdien af en grund

- Planforhold i kommuneplan/ evt. lokalplan herunder restriktioner på grundens anvendelse herunder om grunden kan anvendes til beboelse eller erhverv samt maksimal bebyggelsesprocent.
- Geografiske data herunder nærhed til store færdselsårer, højspænding, vindmøller, hav og sø, udsigten fra en grund samt form og hældning af grund.

Opgaven med at fastlægge værdien af en grund bliver endvidere vanskeliggjort af, at der sjældent er tilstrækkelig mange ledige byggegrunde til salg i et givet område. Dermed er det vanskeligt at finde referencegrunde, som kan danne grundlag for en vurdering.

På Vurderingsstyrelsens hjemmeside <https://www.vurdst.dk/> er der flere oplysninger om, hvilke faktorer der ifølge styrelsen er nødvendige for at skabe så præcise, ensartede og markedskonforme vurderinger af grunde som muligt.

Vurderingsstyrelsen har meddelt, de nye ejendomsvurderinger vil blive udsendt i etaper fra andet halvår af 2020, og at udsendelsen kan strække sig ind i 2022. Alle ejendomme vurderes som udgangspunkt hvert andet år. I lige år vurderes ejerboliger mens andre ejendomme vurderes i ulige år, fx erhvervs-, andels- og landbrugsejendomme. Så ejerboliger vil være de første ejendomme, der vurderes og får en ejendomsværdi og grundværdi.

3. december 2019

Sagsnummer
2019-0327699

Dokumentnummer
2019-0327699-1

Sagsbehandler
Lene Toftkær

Center for Økonomi
Team Budget
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

EAN-nummer
5798009800206

Økonomiforvaltningen ligger ikke inde med oplysninger om værdien af grundene i Københavns Kommune, ud over de offentlige ejendomsvurderinger, de skattepligtige grundværdier samt indtægten fra grundskyld på overordnet niveau.