

byzonearealer, der har været og stadig er disponeret til tæt-lav eller åben-lav boligbyggeri, samtidig med at der praktisk taget ikke har været efterspørgsel fra private investorer efter byggegrunde til disse formål og en kun moderat efterspørgsel efter byggegrunde til opførelse af støttet boligbyggeri.

Ved ansættelsen af grundværdien ved 19. alm. vurdering har vurderingsrådet næppe taget hensyn til, at arealerne er umodne byzonearealer, der formentlig først ville blive bebygget mange år efter vurderingstidspunktet i 1992. Der er formentlig ved vurderingsskønnet alene taget vejledning af de priser, der har kunnet opnås i området ved salg af mindre arealer til almenyttigt boligformål.

Det anses som nævnt næppe for sandsynligt, at der selv inden for en meget lang tidshorisont vil være afsætningsmuligheder for større arealer til opførelse af enfamiliehuse i denne del af Københavns Amt.

Et skøn over handelsværdien af disse arealer er derfor forbundet med en meget stor usikkerhed, men værdien vil dog hverken ved 19. alm. vurdering eller i dag overstige 30.000.000 kr. svarende til ca. 45 kr. pr. m².

Den samlede handelsværdi for de omhandlede arealer i Brøndby Kommune skønnes herefter at andrage 33 mio. kr.

Vedr. ejendommen Irlandsvej 93

Ejendommen er bebygget med et garageanlæg m.v., hvor erhvervsbygningernes etageareal andrager 4.253 m², hvortil kommer en kælder på 285 m². Den offentlige vurdering har taget udgangspunkt i den faktiske benyttelse af ejendommen. Man har således anvendt en traditionel vurdering ved fejlagtigt at lægge grundværdien til en beregnet bygningsværdi, hvorefter man er nået frem til en væsentligt for høj ejendomsværdi.

Ejendommens værdi kan i dag opgøres som følger:

Areallet er ifølge Københavns kommuneplan 1993 udlagt til beboelsesformål i område B 3, hvor bebyggelsesprocenten andrager 110.

$26.954 \text{ m}^2 \times 110 \text{ pct.} \times 1.100 \text{ kr.} = 32.614.340 \text{ kr.}$

Fra dette beløb skal der fradrages nedrivningsomkostninger af garageanlæg, der skønsmæssigt andrager 1.000 kr. pr. etgm² svarende

til 4.538.000 kr., hvorefter *handelsværdien skønnes at andrage afrundet 28.0 mio. kr.*

Der er i ovennævnte skøn ikke taget hensyn til, at grunden evt. kan være delvis forurenset som følge af anvendelsen til garage-/værkstedformål.

Vedr. ejendommen Frederiksborggade 20

Ejendommen, der er opført i 1878, har et bebygget areal på 436 m² og er i 4 fulde etager, udnyttet tagetage og fuld kælder (lagerformål) samt et garageanlæg på 45 m² med plads til 3 biler, opført i 1934.

Erhvervsarealet andrager 1.810 etgm² og beboelsesarealet 581 etgm².

Ejendommen har en god bygningsmæssig kvalitet, medens vedligeholdelsesstanden er under middel. Alle butikker er udlejet.

Årslejen, der er opgivet til ca. 1.1 mio. kr., forekommer lav og kan således under indtryk af ejendommens manglende vedligeholdelsesstand, men samtidig gode beliggenhed kapitaliseres med en lejefaktor på ca. 7,0. Ejendommens handelsværdi *skønnes herefter at være 8.000.000 kr.*

Vedr. ejendommen Magstræde 18

Ejendommen er opført i 1730 og ombygget i 1972. Det bebyggede areal andrager 81 m², medens det samlede etageareal er på 379 m². Vedligeholdelsesstanden er mindre god.

Den opgivne årsleje på 161.000 kr. findes lav. Under indtryk af, at der er tale om en fredet ejendom med en deraf følgende mulighed for opdeling i ejerlejligheder, findes en lejefaktor på ca. 12,0 herefter passende. Ejendommens handelsværdi skønnes herefter at være 2,0 mio. kr.

Spørgsmål 10: (finansministeren)

»Har Københavns Kommune under forhandlingerne i sommeren 1994

- a) over for regeringen oplyst de reelle handelsværdier for de pågældende ejendomme?
- 2) givet oplysninger om forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder om forurening af grundene, længerevarende lejemål m.v., som ville påvirke handelspriserne?»

Svar:

Udgangspunktet for forhandlingerne i sommeren 1994 om Københavns Kommunes øko-