



ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

22. marts 2011

Besvarelse af spørgsmål 78 alm. del stillet af Erhvervsudvalget den 22. februar 2011 efter ønske fra Benny Engelbrecht (S)

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes oplyse, hvor mange ansatte Finanstilsynet har med speciale i ejendomsvurdering.

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr 10 09 24 85

oem@oem.dk

www.oem.dk

Svar:

Finanstilsynet har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Finanstilsynet har for nærværende 2 personer ansat med speciale i ejendomsvurdering, og ejendomsvurderingsfunktionen understøttes endvidere af en studentermedhjælp.

Med sigte på, at ejendomsvurderingsinspektørerne ikke nødvendigvis skal medvirke ved alle ejendomsvurderinger, men alene de mere komplicerede og problematiske ejendomme, er der til brug for særligt pengeinstitutundersøgere udarbejdet en pantvurderingsmanual. Denne manual, som løbende opdateres med ovennævnte nøgletal, er et grovsorteringsværktøj baseret på matricer over kvadratmeterlejer og investorforsørgningskrav opdelt geografisk på postnumre. Med baggrund heri kan pengeinstitutundersøgerne selv foretage vurderinger af mindre komplicerede ejendomme. Herved opnås det, at ejendomsvurderingsinspektørernes indsats kan målrettes de mere komplicerede og problematiske ejendomsengagementer, hvilket giver en hensigtsmæssig udnyttelse af ressourcerne.

Ejendomsvurderingsfunktionen i Finanstilsynet foretager konkrete vurderingsopgaver samt udarbejder og vedligeholder pantvurderingsværktøjer til brug for de øvrige undersøgernes ejendomsvurderinger i mindre komplicerede sager. Endelig holder de løbende de øvrige undersøgere orienterede om aktuelle forhold og udviklingstendenser på ejendomsområdet.

Finanstilsynets ejendomsvurderingsinspektører værdiansætter i lighed med andre professionelle ejendomsaktører altid erhvervs ejendomme til markedsværdi på basis af en rentabilitetsberegning. Der tages herved udgangspunkt i ejendommens aktuelle dagsværdi i overensstemmelse med internationalt anerkendt opgørelsesgrundlag, jf. eks. IAS/IFRS og International Valuation Standards.

For at holde sig ajour med udviklingen på ejendomsmarkedet foretager ejendomsvurderingsinspektørerne løbende markedsovervågning. Det foregår blandt andet ved jævnlig kontakt til erhvervs ejendomsrådgivere,

ejendomsselskaber, private ejendomsinvestorer samt finansielle virksomheder som eksempelvis pensionskasser. Disse kontakter er fordelt over hele landet, og der indhentes her informationer om den aktuelle leje-/salgssituation, investorernes krav til afkast for forskellige ejendoms-kategorier og beliggenheder m.v. Endelig deltager ejendomsvurderingsinspektørerne løbende i seminarer m.v. på ejendomsområdet.

Herudover rekvireres et stort antal leje- og salgsprospekter på udvalgte, udbudte erhvervsejendomme. De konstaterede salg kan efterfølgende analyseres, idet Finanstilsynet fra SKAT kvartalsvis modtager oplysning om salg af samtlige erhvervsejendomme i Danmark. Herved vil det blandt andet være muligt at opdage systematiske forskelle på udbudsparametre i forhold til salgsparametre. I det omfang, at de handlede og analyserede ejendomme ikke allerede er kendte af vurderingsinspektørerne, besigtiges disse normalt efterfølgende i forbindelse med den løbende markedsovervågning.

På grundlag af de foretagne analyser, den løbende markedsovervågning samt oplysninger om ejendomstransaktioner indhentet i forbindelse med den almindelige undersøgelsesaktivitet i realkreditinstitutter, pengeinstitutter og pensionskasser m.v., herunder fysisk besigtigelse af et stort antal ejendomme, udledes nøgletal for lejeniveauer, driftsudgifter og afkastprocenter. Finanstilsynets benyttede nøgletal, som danner basis for de foretagne værdiansættelser, er dermed markedskonforme.”