

# GRUNDTVURDERING I BYERNE.

Nogle vurderingsteoretiske Undersøgelser.

Af K. J. Kristensen.

## Indledning.

Det Grundrentebegreb og det deraf afledede Grundværdibegreb, som Vurderingstekniken arbejder med, er et noget andet, end det den økonomiske Videnskab arbejder med ved Behandlingen af det almindelige Tilregningsproblem: Spørgsmaalet om hvilken Del af Samfundsproduktionens Udbytte der tilfalder Jordejerne som Jordejere. I denne Relation retter Undersøgelsen sig mod den realiserede Grundrente.

Vurderingstekniken, der beskæftiger sig med de konkrete Grundarealer, undersøger derimod den under de givne Forhold mulige Grundrente uden Hensyn til, om den bliver realiseret gennem en økonomisk god Anvendelse af Grunden eller ikke.

Hvor Jordmonopolet indskrænker Udbudet af Jord med det Maal at forøge Grundrenten, vil Totalsummen af den mulige Grundrente efter Vurderingsmandens Opgørelse være større end det Beløb, der faktisk tilfalder Ejerne, og muligvis endog større end det samlede Grundrentebeløb, hvis Jordmonopolet ikke blev udnyttet, idet det forudsættes, at Udnyttelsen af Monopolet virkelig har været fordelagtig for Grundejerne. Dette behøver ikke at være Tilfældet, navnlig ikke saa længe Udnyttelsen i det hele er uorganiseret, behersket af individuelle økonomiske Tilskyndelser.

Medens Nationaløkonomen med Henblik paa Tilregningsproblemet ser paa Grundrenten mere i Almindelighed som en Differentialrente — Fortrins- eller Monopolrente — og derfor ser paa Grundejeren som „the robber, who takes all that is

left\*, ser Vurderingsmanden paa Grundrenten med samme Øjne som en Køber eller Bruger, der i det konkrete Tilfælde finder et Grundprisniveau givet, som han i hvert Fald maa over, og en noget højere Sælgerpris, som der kan tinges om, hvorefter han maa nøjes med det Restoverskud, Ejendommen derefter kan give. Men medens Køberen gaar videre og ud fra Bedømmelsen af sine personlige Betingelser overvejer, om det han maa nøjes med, er nok, og hvor langt han eventuelt kan gaa op imod Sælgers Tilbudspris, og i denne Overvejelse er aktivt med i selve Prisdannelsens Proces, standser Vurderingsmanden ved det af Markedet givne Prisniveau, og ser bort fra de særlige personlige Elementer, der i den enkelte Handel i større eller mindre Grad er til Stede for begge Parter.

Det skal her bemærkes, at den almindelige Resultant af disse personlige Elementer vil finde Udtryk i det almindelige Prisniveau, som den enkelte Køber finder givet. For saa vidt Omsætningen repræsenterer en Bevægelse over til den bedste Haand, vil det vise sig deri, at Markedsprisen ligger noget over den forhaandenværende almindelige Udnyttelsesværdi.

For en Bruger eller Køber er det i det konkrete Tilfælde ligegyldigt, hvor Grundrenten gaar hen, til en Sælger i Form af Rente eller Lejeafgift, eller til Samfundet i Form af en delvis Indbetaling af Grundrenten. Vurderingsmanden kan selvfølgelig paa samme Maade undersøge den samlede Grundrentes Størrelse uden Hensyn til, hvor Grundrenten gaar hen, eller undersøge den Rest, der ved en eventuel Inddragelse af en Del af Grundrenten bliver tilbage til Privateje.

Netop med Henblik paa en mulig Inddragelse af Grundrenten maa det imidlertid være af størst Interesse at undersøge den samlede Grundrentes Størrelse, ligesom en rationel Inddragelse af en Del af Grundrenten synes at maatte benytte dette Grundlag. I det følgende tænkes der kun paa Grundrenten i denne Forstand.

Det skal for Fuldstændighedens Skyld tilføjes, at Vurderingsmanden nødvendigvis ligesom den fornuftige Køber kun kan regne med den under de givne, eller i hvert Fald forudsatte Forhold mulige Grundrente, ikke med den Grundrente, som under andre Betingelser kunde være mulig. De Byrder, der enten af det offentlige eller i visse Tilfælde af private paalægges Virksomhederne, og som under visse Forhold formindsker det Vederlag, som en Bruger er villig til at betale for Jorden, idet der sker en Afvæltning af Byrderne eller efter

Omstændighederne en ligefrem Destruktion af Grundrentemuligheder, uden at det er muligt bestemt at afgøre, hvilken og hvor stor Virkningen er, maa Vurderingsmanden paa samme Maade som det almindelige Marked regne med som noget givet, der maa sidestilles med de øvrige almindelige Forhold i Samfundet, som er afgørende for Grundrentens Størrelse.

Vi kan herefter definere Grundrenten i vurderingsteknisk Forstand som den Del af det økonomiske Udbytte, som en Bruger under Markedets Vilkaar normalt er nødt til at afstaa som Vederlag for Brugsretten til et Grundstykke under de givne Forhold og i det Omfang, med den Varighed og Sikkerhed, denne efter den gældende Ejendomsret er hjemlet en Ejer.

Til dette vurderingstekniske Grundrentebegreb svarer nu Grundværdien som Grundrentens kapitaliserede Beløb, afhængig dels af Grundrentens Størrelse, Sikkerhed og tidsmæssige Fordeling, dels af den almindelige Rentefod.

Grundværdien i vurderingsteknisk Forstand kan herefter defineres som den Pris en Køber normalt er villig og nødt til at betale for Ejendomsretten under Forudsætning af, at den fulde Grundrente tilfalder Ejeren.

Da den fulde Grundrente som nævnt ikke behøver at tilfalde Ejeren, behøver den saaledes definerede Grundværdi ikke under alle Forhold at falde sammen med Markedsprisen. I samme Grad som Grundrenten inddrages af det offentlige, vil Grundprisen synke, medens Grundværdien som den fulde Grundrentes Kapitalværdi ikke paavirkes heraf.

I Modsætning til Grundrenten indeholder Grundværdien en Række Elementer af Fremtids Forventning og Frygt, dels det almindelige Konglomerat af saadanne Elementer, der finder Udtryk i den herskende Rentefod, hvormed Fremtidsværdier diskonteres, dels hele den Forventning eller Fremtidsusikkerhed, der knytter sig til selve Grundrenten, i Almindelighed og i det konkrete Tilfælde.

Hvor Kapitalisation af Grundrenten gennem Køb og Salg er herskende, saaledes som den vil være, hvor Selveje er den herskende Besiddelsesform, vil Grundværdien i det Omfang den dækkes af Markedsprisen, faktisk blive Norm for den Grundrente en ny Bruger maa udrede, idet den tidsmæssig varierende, mere eller mindre usikre Grundrente for ham omskrives til en uforanderlig Annuitet, lig Renten af Købesummen. En Omskrivning, for hvis Rigtighed Køberen bærer Risikoen.

Den saaledes normaliserede Grundrente er kun i Værdi identisk med den virkelige Grundrente, men i tidsmæssig Fordeling er de forskellige, med mindre man tænker sig et statistisk Samfund.

Det er imidlertid højst sandsynligt, at denne Kapitalisation ogsaa reelt ændrer Grundværdiens Størrelse. Blandt andet vil Muligheden for Kapitalisation ved Salg eller Belaaning skærpe Ejernes Appetit paa en Forhøjelse af Grundrenten eller forøge deres Modvilje mod et Fald og derved give Motiventen for organiseret Realisation af Jordmonopolet eller for en fælles Stramning af Prisen, der i Realiteten kan føre til omtrent samme Resultat.

Dette ligger det imidlertid udenfor nærværende Afhandlings Ramme at undersøge.

I denne Sammenhæng skal det kun betones, at Grundrenten og Renten af Grundværdien ikke behøver at falde sammen. Hvis Grundrenten er stigende, vil Renten af Grundværdien overstige denne, og det modsatte kan være Tilfældet, hvis Grundrenten er faldende, et Forhold, der maa have i Erindring, hvis man ud fra betalte Priser søger at bestemme Grundrenten, eller omvendt fra Øjeblikkets Grundrente søger at bestemme Grundværdien.

Iøvrigt vil det være af Betydning at have dette i Erindring ved skattepolitiske Overvejelser. Det kan saaledes næppe være tvivlsomt, at en Grundbeskatning med det Formaal helt eller delvis at inddrage Grundrenten, saa snart den naar en nogenlunde mærkbar Størrelse, rationelt bør bygges paa en Vurdering, der kun giver Udtryk for Værdien af den Nettoafkastning, som for Tiden er mulig ved en normal økonomisk god Anvendelse, og ikke for de Spekulationsværdier som i større eller mindre Grad finder sit Udtryk i Grundværdien paa Grund af Forventningen om en fjernere Fremtids Ændringer i Afkastningsmulighederne, og selvfølgelig endnu mindre kan bygges paa den almindelige Handelspris, der desuden er paa-virket ikke blot af Grundskyldens øjeblikkelige Størrelse, men af enhver politisk Mulighed for enten en Forhøjelse eller en Nedsættelse af Grundskylden. Foreløbig arbejdes der imidlertid med en Vurdering, der tager alle disse Spekulationsværdier med.

For Vurderingsmanden er Opgaven den samme som for Køberen, kun at personlige Elementer ikke maa gøre sig gældende. Det er kun den normale Pris, det ved Grundvurde-

ringen gælder om at faa frem. Vurderingens Opgave er at bringe Markedets Prisforhold i Anvendelse paa den konkrete Ejendom, idet det forudsættes, at den fulde Grundrente tilfalder Grundejerne.

Det er derfor indlysende, at det vilde være af overordentlig Betydning for Vurderingsmanden, hvis man i Stedet for blot at henvise ham til sin egen Bedømmelse, der aldrig helt kan undgaa en personlig Farve, kan finde Metoder til at aflæse selve Markedets uomtvisteligt objektive og sagkyndigt fastsatte Priser, at sammenfatte og systematisere den Erfaring og den Arbejdsmetode, som danner Grundlaget for Markedets Prisdannelse.

Man vilde derved tillige til en vis Grad opnaa at gøre de sagkyndiges særlige Viden almentilgængelig, saaledes at Grundvurderingen ikke blot kan udføres af en begrænset Kreds af sagkyndige, men i hvert Fald kan kontrolleres ogsaa af andre.

En direkte Aflæsning af Grundprisen er sædvanlig mulig i Byernes Udkanter. Hvor den nye Bebyggelse skrider frem, foreligger der stadig Salgspriser for ubebygget Jord paa Bygrænsen. Er Byen i Stilstand eller Tilbagegang, og Jordmonopolet derfor vanskelig realiserbart, kan Grundprisen paa Bygrænsen vanskelig ligge væsentlig over Markjords- eller Havebrugsprisen med Tillæg af Omkostningen ved Tilvejebringelse af Gadeanlæg m. m.

Her volder Vurderingen derfor ingen Vanskelighed.

Ogsaa i ældre Bydele kan der enkelte Steder foreligge et omfattende Prismateriale, hvor en ældre Bebyggelse paa Grund af Udviklingen afløses af en væsentlig anden Bebyggelsesart, f. Eks. hvor Højbebyggelse afløser spredt Villabebyggelse.

I de mere centrale Kvarterer derimod, hvor Bebyggelsen er fuldført og dens Karakter fastlagt, foreligger Salg af ubebygget Grund, eller hvad dermed maa ligestilles: Salg af Ejendomme til Nedrivning, kun i ringe Omfang, sædvanlig i altfor ringe Omfang til, at man med Sikkerhed tør tage de betalte Priser som Udtryk for den almindelige Værdi i Handel og Vandel, fordi som nævnt de særlige personlige Elementer gør sig gældende i større eller mindre Grad ved enhver Handel, og uden Tvivl desto stærkere, jo mere isoleret og spredt Salg finder Sted.

Imidlertid er Salg af ubebygget Grund kun en enkelt Form, hvori Markedets Prisdannelse ytrer sig. Ved ethvert Salg

af en bebygget Ejendom, og ved ethvert Lejemaal vil Grundprisen eller Grundrenten, Værdien af den særlige Beliggenhed, indgaa som en Del af Prisen. Og det Spørgsmaal frembyder sig da, om det ikke skulde være muligt, saa at sige at udfælde den og derved opnaa at kunne benytte de forholdsvis talrige Salg af bebyggede Ejendomme, og navnlig de endnu langt talrigere Lejemaal til Udfindelse af den Grundpris Markedet, bevidst eller ubevidst for de handlende, arbejder med. Man vilde da opnaa en ganske anden Sikkerhed for Almengyldighed end den, isolerede Salg af ubebygget Grund eller Nedrivningssalg kan give.

Ud fra den Betragtning, at en Bygning maa være lige meget værd, enten den ligger paa billig eller dyr Grund, synes det rent umiddelbart at maatte være muligt at gennemføre en saadan Deling ved at sammenligne de Priser, der betales, eller den Værdi, Ejendommen forrenter, med Priser eller Forrentningsværdi for Ejendomme med tilsvarende Bygninger, hvor Grundværdien er givet, og tage den konstaterede Prisforskel som Udtryk for Forskel i Grundværdi, altsaa at bestemme Grundværdien og Grundrenten som en Forskelspris eller en Fortrinsrente.

Paa Forhaand er det naturligvis givet, at det i Almindelighed ikke er muligt at bringe denne Fremgangsmaade i Anvendelse paa enkeltvis foreliggende Salg eller Lejemaal, idet baade den enkelte Ejendoms og den enkelte Omsætnings individuelle Ejendommeligheder her griber forstyrrende ind. Kun hvor man har Sikkerhed for, at saadanne særlige Forhold ikke har gjort sig gældende, vilde dette være muligt.

Det maa altsaa forudsættes, enten at de paagældende Ejendomme og Ejendomsoverdragelser eller Lejemaal i enhver Henseende er „normale“, eller ogsaa maa man have et saa stort Antal af Salg eller Lejemaal, at disse tilfældige Forhold kan forudsættes normaliserede ved en Gennemsnitsberegning.

Men selv med denne Begrænsning maa det undersøges, om man virkelig uden videre ved Ejendomme med forskellig Beliggenhed, men med ens Bygninger, tør tage Forskel i Pris som Udtryk for Forskel i Grundværdi eller Forskel i Lejeværdi som Udtryk for Forskel i Grundrente, eller om ikke Bygningsværdien og Bygningslejeværdien, foruden af selve Bebyggelsens Art, Størrelse og Alder, tillige er afhængig af Beliggenheden og i saa Fald hvilken Indflydelse Beliggenheden har.

### Beliggenhedsværdi og Bygningsværdi.

Naar Bygningskapitalen en Gang er fast anbragt, er Bygningsværdien bestemt af den bebyggede Ejendoms Evne til at afkaste Nettoudbytte udover Grundrenten.

Nu er ved almindelige Byejendomme Ejendommens Evne til at afkaste Udbytte overhovedet betinget af Bygningernes Brugbarhed. Teoretisk set vil Ejendommens totale Nettoudbytte (Grundrenten indbefattet), synke mod 0 til det Øjeblik, da Bygnings tekniske Brugbarhed er udtømt, idet Omkostningerne ved Driften overstiger Indtægten. Bygningens økonomiske Brugbarhed vil imidlertid være udtømt længe før, nemlig i det Øjeblik, den tekniske Brugbarhed er forringet i en saadan Grad, at Ejendommen ikke afkaster mere end Grundrenten i Netto-udbytte.

Dette maa medføre, at Bygninger paa dyr Grund maa have en forholdsvis kort Levetid, hvad der i Praksis ytrer sig dels i god Vedligeholdelse, hyppigere Hovedstandsættelser og Omforandringer, dels i tidlig hel eller delvis Ombygning, hvorved den tidlige Forældelse søges imødegaaet, Bygninger paa dyr Grund maa altsaa afskrives forholdsvis hurtigt.

Heraf følger nu, at for Bygninger med samme Nybygningsværdi, samme Alder og tekniske Levetid er Værdien desto mindre, jo større Grundværdien er, alt andet lige.

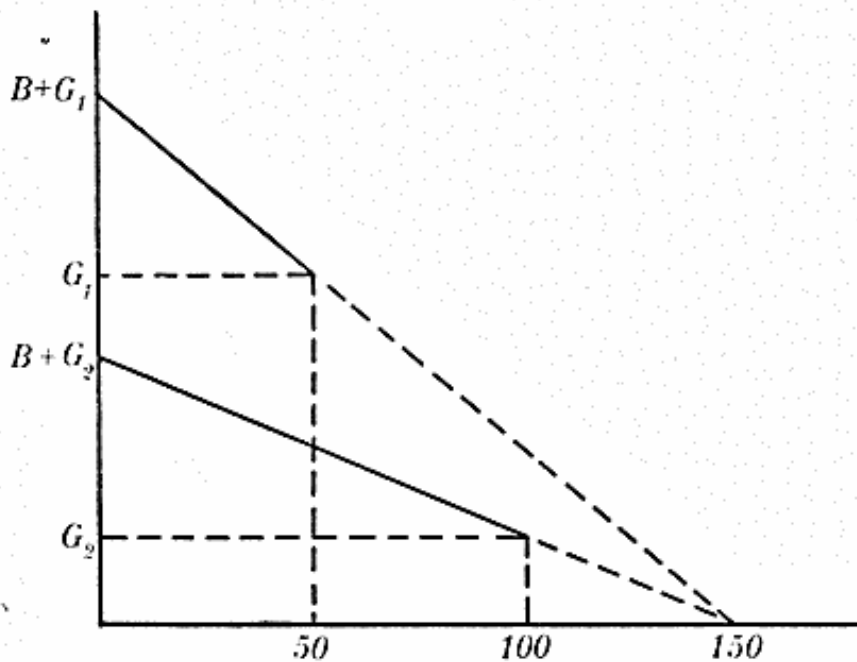
Hvis Nettoudbyttet og dermed Ejendommens Brugsværdi antages at falde jævnt imod 0 sammen med Bygningens tekniske Brugbarhed, kan disse Forhold paa en overordentlig simpel Maade belyses ved omstaaende Diagram, hvor en Bygning med Nybygningsværdien B i det ene Tilfælde er anbragt paa en Grund, hvis Værdi ( $G_1$ ) er det dobbelte af Nybygningens Værdi, i det andet Tilfælde paa en Grund, hvis Værdi ( $G_2$ ) kun er det halve af Bygningens. Bygningens tekniske Levetid er sat lig 150 Aar.

For den førstnævnte Ejendom er Bygningens økonomiske Brugbarhed udtømt efter 50 Aars Forløb, for den anden Ejendom først efter 100 Aar.

Almindelig kan Forholdet, under den i Eksemplet givne Forudsætning, udtrykkes som følger, idet L er økonomisk Levetid, T teknisk Levetid, B Nybygningsværdien og G Grundværdien.

$$L = \frac{B}{B+G} T,$$
 hvor  $\frac{B}{B+G}$  aabenbart er et Udtryk for Bebyggelsesintensiteten; kalder vi denne i, har vi Formlen

$$L = i T.$$



Da en Forkortelse af Bygningens Levetid er ensbetydende med en Kapitalødelæggelse, følger for saa vidt heraf, at jo større Bebyggelsesintensitet, desto større Kapitaløkonomi.

Det er muligt, at tilsvarende Forhold vil genfindes ogsaa ved andre Former for Brug af Jord, saaledes at man almindelig kan sige, at jo større Kapitalintensiteten er, desto større Kapitaløkonomi.

Da Bebyggelsesintensiteten er afhængig af 1) den tekniske Bygningsmasse, 2) Bygningsmassens Værdi pr. Enhed og 3) Grundens Værdi, vil dette sige, at jo større Bygningsmasse jo højere Byggepriser og jo mindre Grundpriser desto større Kapitaløkonomi. Monopolpris paa Jord er altsaa kapitalødelæggende.

For Bygningsværdien i Alderen X har man i det anførte Eksempel

$$B_x = \frac{B}{L} (L \div X) = B \left( 1 \div \frac{X}{iT} \right)$$

For 2 Bygninger med samme Anlægssum og tekniske Levetid, vil Værdien herefter være ens, hvis Alderen opfylder Betingelsen

$\frac{x}{y} = \frac{i_1}{i_2}$  d. v. s. forholder sig ligefrem som Bebyggelsesintensiteterne.

Dette maa tilnærmelsesvis være Tilfældet i gammel Bebyggelse, hvor de forskellige Aldersklasser er ligeligt repræ-



senterede i Bebyggelsen. I dette Tilfælde skulde man altsaa for et repræsentativt Materiale med Tilnærmelse have Lov til at tage Forskellen i Ejendomsværdi for Ejendomme med samme Bygningsmasse som Udtryk for Forskellen i Grundværdi, saaledes at man altsaa skulde kunne benytte Salg af bebyggede Ejendomme til Udfindelse af Grundværdien.

Hvis man som Udgangspunkt for Sammenligning vælger Ejendomme paa billig Grund og med Bygninger i samme eller lavere Alder end Ejendommene paa dyrere Grund, skulde Forskellen i Grundværdi være større end Forskellen i Handelsværdien for Ejendomme med samme Bygningsmasse, hvad der i mange Tilfælde kan give en værdifuld Vejledning til Bestemmelse af Niveauet for Grundværdien.

I det anførte Eksempel er det forudsat, at Ejendommens Renteindtægt og Værdi er jævnt faldende. Dette behøver naturligvis ikke at være Tilfældet. I det hele er den Kurve, hvorefter en Bygnings Brugsværdi falder, sikkert meget forskelligartet og ofte af meget sammensat Natur. Disse Forhold er paa en interessant Maade belyst af Professor Warming i en Afhandling i Nat. Tidsskrift 1914 om Principperne for Afskrivning.

Imidlertid synes Afskrivningskurvens Form ikke væsentligt at kunne forrykke det her paapegede Forhold, at den samme Bygning er desto mindre værd, jo dyrere Grund den ligger paa.

Som Hovedregel tør man vistnok sige, at hvis Bygningen er specielt tilpasset efter særlige personlige Krav (Villaejendomme), eller til en bestemt Bedrift (Fabriksejendomme, Stor-Magasiner) eller begge Dele (Landejendomme), maa der i Begyndelsen finde en forholdsvis kraftig Nedskrivning Sted, indtil den almindelige Værdi i Handel og Vandel er naaet. Det samme maa i nogen Grad være Tilfældet, hvor Bygningen er afpasset efter en snævrere Efterspørgerkreds, f. Eks. Ejendomme med store Lejligheder.

Den almindelige Højbebyggelse og den fleretages sammenhængende bymæssige Bebyggelse i det hele, hvis Ejendomme er nogenlunde blottet for individuelt Særpræg, vil sandsynligvis for saa vidt give en ret jævn Afskrivningskurve. Kun paa de mere værdifulde Strøg, de mest herskabelige Beboelsesstrøg og de særlig gode Forretningsstrøg, vil der let komme et Moment af individuelt Særpræg, idet Bygningen i nogen Maade tilpasses efter en snæver Klasses Krav eller efter bestemte Forretningers Krav, selv om man ser bort fra Forret-

ningsbygninger af ganske speciel Karakter (Stormagasiner o. l.) Paa de værdifulde Strøg maa der derfor regnes med en forholdsvis stærk Afskrivning til at begynde med.

Bygningens tekniske Levetid er muligvis i de fleste Tilfælde ogsaa noget kortere, jo dyrere Grunden er, idet dette sædvanlig vil medføre en intensivere Brug af Bygningen, f. Eks. ved Forretningsejendomme stor Vareomsætning, mange Kunder o. s. v. Da den bedste Beliggenhed imidlertid i mange Tilfælde vil give sig Udslag i en anden Brug uden eller samtidig med en intensivere Brug, kan det imidlertid ikke opstilles som nogen almenlydig Regel. Ja, det modsatte synes i mange Tilfælde at maatte være muligt, f. Eks. Arbejderboliger paa billig Grund og Bourgeoisboliger paa dyr Grund. Bredgades Forretninger har større Fortjeneste, men langt færre Kunder end Istedgades o. s. v.

Den tekniske Levetid er selvfølgelig afhængig af, at den Brug, Bygningen oprindeligt er forudsat at skulle tjene, ogsaa stadig kan fastholdes. Udviklingen kan medføre, at dette ikke lader sig gøre. Om dette gennemgaaende sker hyppigere paa dyr Grund end paa billig Grund, kan næppe afgøres. Men det skal dog bemærkes, at Erfaringen synes at tyde paa, dels at uforudsete Forskydninger er særlig hyppige i Byens Ud-kant, paa Højbebyggelsens Ydergrænse for saa vidt Byen eller Højbebyggelsen udvider sig, og paa alle Forretningsstrøg, dels at den almindelige Grundværdistigning, som Byens Vækst medfører, er særlig kraftig paa disse Steder. For Forretningsstrøgene er det derfor sandsynligt, at der maa regnes med en gennemsnitlig noget kortere teknisk Levetid for Bygningerne, end i de almindelige Beboelseskvarterer.

Endelig skal det Spørgsmaal undersøges, om ikke Nybygningsværdien, bestemt ved Nybygningsomkostningerne, er forskellig efter Grundværdiens Størrelse. Dette Spørgsmaal deler sig imidlertid i Spørgsmaalet 1) om Byggeomkostningerne for samme Bygning er forskellig efter Grundværdiens Størrelse og 2) om Byggemaaden er forskellig efter Grundværdiens Størrelse.

Om det første Spørgsmaal skal bemærkes, at medens Arbejds-løn og Materialepriser formentlig maa være ens, vil Transportomkostningerne være desto mindre, jo mere central Beliggenheden er. Nogen større Indflydelse synes dette Forhold dog ikke at kunne have paa Byggeomkostningerne. Derimod er der et Moment, som gør sig gældende i nogen Udstrækning, nemlig Grundrenten i den Tid, der er nødvendig til Byggeriet,

før Ejendommen kan tages i Brug og som maa medføre, at Byggeomkostningerne overalt maa forøges med ca.  $\frac{1}{2}$ — $\frac{3}{4}$  Aars Grundrente, hvilket efter Omstændighederne kan medføre en ikke ubetydeligt større Nybygningsværdi paa dyr Grund end paa billig Grund.

Selve Byggemaaden vil imidlertid i ikke ringe Grad være afhængig af Grundens Værdi. Vi skal ikke her beskæftige os med selve Bebyggelsens Art, der for den enkelte Ejendom først og fremmest er afhængig af Grundrentens Størrelse, men kun holde os til Byggemaaden indenfor væsentlig samme Bebyggelsesart. Det er allerede nævnt, at den hurtige Bygningsamortisation paa den dyre Grund vil søges imødegaaet ved god Vedligeholdelse. Men endnu mere vil man selvfølgelig, hvis det er muligt, stræbe at imødegaa denne ved en hensigtsmæssig Byggemaade, der enten kan forlænge Bygningens tekniske Levetid, formindske Vedligeholdelsesomkostningerne eller gøre det muligt at tilpasse Bygningen til Tidens skiftende Krav uden uforholdsmæssige Udgifter. Som Regel maa man regne med, at der ofres desto mere paa Bygningens Udstyr og tidssvarende Indretning, jo dyrere Grunden er, samme Byggeart iøvrigt forudsat, saaledes at der under denne Forudsætning maa regnes med noget større Byggeomkostninger og noget højere Bygningslejeværdi af den Aarsag.

### Grundværdi og Lejeværdi.

I det foregaaende har man søgt fra enkelte Sider at belyse, hvorledes Bygningsværdien og den Bygningen tilregnelige Del af Nettoindtægten er afhængig af Grundrentens Størrelse, idet der forudsættes Bygninger af samme Art, Størrelse, Alder og tekniske Levetid. Det Spørgsmaal, der her skal undersøges, er, hvilken Indflydelse Grundrentens Størrelse har paa Bruttoudbyttet eller nærmere bestemt paa den Grundrenten overstigende Del af Ejendommens Lejeindtægt eller aarlige Lejeværdi.

Det er uden videre klart, at hvis der som foran paavist, maa regnes med desto kortere Levetid for Bygningen, jo større Grundrenten er, maa der ogsaa kræves saa meget højere Leje, at den hurtigere Amortisation af Bygningskapitalen kan finde Sted, eller til at Imødegaaelse af Forringelsen kan finde Sted ved en mere effektiv Vedligeholdelse, hurtigere, mere gennemgribende Hovedreparationer o. s. v.

Det er muligt, at Vedligeholdelsesomkostninger tillige kan

være stigende med Grundværdien, for saa vidt dyr Grund betyder intensiv Bygningsbenyttelse, men dette kan som nævnt ikke opstilles som almindelig Regel.

Endelig er det rimeligt, at Administrationsomkostninger, Ejendomsskatter o. l. er noget højere paa dyr Grund end paa billig Grund, fordi de til Dels er afhængige af Ejendommens samlede Udbytte eller samlede Værdi.

For saa vidt Nybygningsomkostningen maa antages for Bygninger af væsentlig samme Art at være noget højere paa dyr end paa billig Grund, vil dette betyde, at en Nybygnings Lejeværdi yderligere maa forøges med det hertil svarende Rente- og Afskrivningsbeløb.

Det maa herefter antages, at den Grundrenten overstigende Del af Bruttoindtægten for en Nybygning er desto højere, jo dyrere Grunden er, alt andet lige.

Da Udgifterne til Forrentning af Bygningskapitalen synker desto hurtigere, jo dyrere Grunden er, er det derimod ikke sikkert, at det Beløb, hvormed Lejeindtægten overstiger Grundrenten, vedbliver at være størst paa den dyre Grund.

Men man kan altsaa ikke umiddelbart tage Forskellen i Lejeværdi for Bygninger af samme Art, Størrelse og tekniske Levetid som Udtryk for Forskellen i Ejendommenes Grundrente, idet stigende Grundrente ledsages af stigende Driftsudgifter og Amortisation, som skal finde Dækning i Lejeindtægten.

Det synes rimeligt, i hvert Fald som en første Arbejdshypotese at antage, at den af Grundværdien foranledigede Stigning i Driftsomkostningerne (hvormed man uden videre kan sidestille den af Grundværdien foranledigede Forøgelse i Byggeomkostninger og Bygningsforrentning), staar i ligefremt Forhold til Stigningen i Grundrente. For Bygningsafskrivningen, der er den væsentligste Post, synes det i hvert Fald at være en rimelig Antagelse.

Under denne Forudsætning kan man betragte Lejen (l) for en Ejendom som sammensat af følgende Elementer:  $b$  = Renten af den forhaandenværende Bygningsværdi for Grundrenten 0,  $g$  = Grundrenten,  $d$  = specielle Bygningsdriftsomkostninger og Amortisation for Grundrenten 0 og  $kg$  = den af Grundværdien afhængige Forøgelse af Driftsudgifterne, hvor  $k$  er en konstant, altsaa:

$$l = g + b + d + kg$$

For to Ejendomme med samme Bygningsværdi, men med forskellig Grundværdi, vil Lejeforskellen da være bestemt ved følgende Ligning:

$$l_1 \div l_2 = g_1 \div g_2 + kg_1 \div kg_2 = (g_1 \div g_2) (1 + k)$$

Hvis den Rentefod, hvormed Grundrenten kapitaliseres er  $r$ , har man heraf:

$$r (1 + k) = \frac{l_1 \div l_2}{G_1 \div G_2}$$

hvoraf følger, at man kan finde Forskellen i Grundværdi ved Kapitalisation af Lejeforskellen med Størrelsen  $r (1 + k)$ , hvor  $r$  kan forudsættes at være lig den almindelige Rentefod, hvis Grundrenten er konstant, medens den er lavere end denne, hvis Grundrenten er stigende.

For at kunne benytte Forskellen i Lejeindtægt for samme tekniske Bygningsmasse i samme Alder ved forskellig Beliggenhed til Udfindelse af Forskellen i Grundværdi, maa man altsaa søge at bestemme Størrelsen  $r (1 + k)$ .

Dette kan i Følge Formelen lade sig gøre ud fra konstaterede Grundpriser. Det kan imidlertid ogsaa med Tilnærmelse lade sig gøre uden direkte Kendskab til Grundværdien.

Hvis Bygningsværdien er den samme, har man aabenbart, at Forskellen i Ejendomsværdien maa være lig Forskellen i Grundværdi, og man har derfor:

$$r (1 + k) = \frac{l_1 \div l_2}{E_1 \div E_2}$$

Hvis man til Beregningen anvender Ejendomme, for hvilke Forskellen i Bygningsværdi er forsvindende i Forhold til Forskellen i Grundværdi, vil man altsaa med Tilnærmelse kunne bestemme Kapitalisationsfaktoren  $r (1 + k)$  ud fra Lejeværdien og Salgspriser for disse Ejendomme.

Med Benyttelse af den erfaringsmæssige Faktor, hvormed en given Lejeindtægt kapitaliseres ved Køb og Salg, hvilken som bekendt varierer paa en karakteristisk Maade efter Beliggenhedsværdien, har man tillige

$$r (1 + k) = \frac{l_1 \div l_2}{p_1 l_1 \div p_2 l_2}$$

hvor  $p$  er Kapitalisationsfaktoren.

Under den Forudsætning, at Forøgelsen i Driftsudgifterne stiger jævnt i samme Forhold som Grundværdien, vil man altsaa, naar Kapitaliseringsfaktoren for den Grundværdien tilregnelige Lejeindtægt,  $r (1 + k)$ , er fastslaaet, have en overordentlig simpel Fremgangsmaade til Bestemmelse af Forskellen i Grundværdi, ud fra Forskellen i Lejeværdi for Ejendomme

med samme tekniske Bygningsmasse, saaledes at det skulde være muligt at benytte det overvældende Materiale, som de afsluttede Lejemaal frembyder, til Konstatering af Grundværdien, paa samme Maade som man kan drage sig de stedfundne Salg af bebyggede Ejendomme til Nytte.

Spørgsmaalet om, hvorvidt de Forudsætninger, som den her udviklede Fremgangsmaade til Undersøgelse af Byernes Grundværdi hviler paa, er tilnærmelsesvis rigtige, synes det i og for sig ikke umuligt at besvare ad rent erfaringsmæssig, statistisk Vej, f. Eks. maatte Nettoindtægtens Afhængighed af Byningens Alder kunne belyses ved Hjælp af Ejendomsregnskaber, og det samme maatte i hvert Fald i et vist Omfang kunne lade sig gøre ogsaa med Hensyn til Driftsomkostningernes Afhængighed af Grundværdiens Størrelse.

Imidlertid maa man omvendt ved at prøve disse Metoder i Praksis, kunne faa en Verifikation gennem de praktiske Resultater og deres Overensstemmelse indbyrdes og med de Kendsgerninger, der iøvrigt foreligger til Belysning af Værdierne, Salg til Nedrivning, Rentabilitet af Nybygninger under stabile Prisforhold m. v.

### Beregne Grundværdier i Hovedstaden.

Idet man forsøger at overføre den her anviste Fremgangsmaade til det praktiske Arbejde, maa man holde sig klart, at de teoretiske Forudsætninger, der maa være til Stede, for at Fremgangsmaaden skal give rigtige Resultater, altid kun med Tilnærmelse kan bringes til at foreligge, og at de Resultater, man naar til, derfor altid maa tages med Forbehold som kun mere eller mindre ufuldkomne Tilnærmelser til det rigtige.

Men selv om saaledes de praktiske Iagttagelser og Forsøg hver for sig er behæftede med en vis Usikkerhed, maa det, hvis Fremgangsmaaden i det væsentlige er rigtig, ventes, at en Række af saadanne Forsøg vil vise en saa nær indbyrdes Sammenhæng og Overensstemmelse, at man med Tillid tør tage dem som Vejledning til Udfindelse af de rigtige Værdier.

I det følgende skal der, som Eksempel paa Benyttelsen af Metoden, gøres Rede for nogle Beregninger af Grundværdien i Hovedstaden paa Grundlag af Lejeindtægterne for almindelige Beboelses- og Forretningsejendomme i Højbebyggelseskvartererne.

Som Udtryk for Bygningsmassen vil det her være det mest nærliggende, at tage det bebyggede Areal og Byggehøj-

den, der atter, naar man udskyder Bygninger af ekstraordinær Karakter, finder sit Udtryk i Etagetallet. Disse to Faktorer er lette at fastslaa ved enhver normal bebygget Ejendom, saaledes at man ikke paa dette Punkt møder nogen Hindring for at skaffe sig det størst mulige Materiale. Hvis man yderligere indenfor den enkelte Ejendom kan dele Lejen efter de forskellige Etager og saaledes beregne Lejen pr. Kvadratmeter for Stue, 1ste Sal o. s. v., vil man sædvanlig kunne skaffe et ret betydeligt Materiale til Beregning af den gennemsnitlige Lejeindtægt pr. Kvadratmeter bebygget Areal for en given Byggehøjde, idet man dels opnaar at kunne benytte Ejendomme med noget forskelligt Etageetal ved Beregningen, og dels at kunne medtage Ejendomme, selv om Lejen for en eller flere Etager maatte være umulig at fastslaa med Sikkerhed, f. Eks. fordi Ejeren selv benytter dem.

Naar man holder sig indenfor væsentlig samme Byggeart, tør man tage Forskellen i Lejeindtægt pr. Kvadratmeter bebygget Areal for samme Byggehøjde for forskellige Grupper af Ejendomme som Udtryk for Forskellen i Grundværdi, og er Grundværdien for en af Grupperne givet ved stedfundne Grundsalg eller paa anden Maade, kan man altsaa beregne Grundværdien for de øvrige.

Forudsætningen herfor er som anført, at man kender den Rentefod, der maa anvendes ved Kapitalisation af Lejeforskellen.

I København vilde man i 1920 finde, at den Rentesats, hvormed Lejeforskellen skal kapitaliseres, med Tilnærmelse kan sættes til 6 %. Eksempelvis skal anføres følgende til Beregningen.

For et godt Middelstandskvarter paa Østerbro var Aarslejen 1919—20 ca. 30 Kr. pr. m<sup>2</sup> for 5 Etagers Byggehøjde og den Slags Ejendomme blev betalt med ca. 13 Gange Lejen. For Byens bedste Forretningsejendomme, Hjørneejendomme paa Strøget, var Lejen i Gennemsnit 171 Kr. pr m<sup>2</sup> for 5 Etager, og for den Slags Ejendomme blev der betalt ca. 16 Gange Lejen. Forskellen i Bygningsværdien for disse to Ejendomsgrupper maa være forsvindende i Forhold til Forskellen i Grundværdi.

I Følge det foran nævnte har man altsaa med Tilnærmelse:

$$r(1+k) = \frac{171 \div 30}{171 \times 16 \div 30 \times 13} = \text{ca. } 0.06$$

medens der ved Anbringelse af Penge paa længere Opsigelse i Bank eller Sparekasse højst kunde regnes med op imod 5 %

og ikke som ved Anbringelse i Grund med en betydelig aarlig Værdistigning.

Det skal med Hensyn til den anførte Beregning blot bemærkes, at Resultatet kun tilsyneladende er uafhængig af den normale Rentefods Højde, idet denne bestemmer de Faktorer hvormed Lejen kapitaliseres ved Salg.

Hvis man gaar ud fra den ansatte Grundværdi i det paagældende Beboelseskvarter, der svarede til gennemsnitlig 108 Kr. pr. m<sup>2</sup> bebygget Areal, vil man finde, at Beregningen svarer til en Bygningsværdi af 282 Kr. pr. m<sup>2</sup> og en Kapitalisationsfaktor for Bygningslejeværdien ved Grundværdi 0 af ca. 12. Nybygningsværdien for de paagældende Ejendomme vilde i 1913—14 formentlig have ligget omkring ved 300 Kr. pr. m<sup>2</sup>.

Benyttelsen af 6 % som Kapitalisationsfaktor viser sig at give god Overensstemmelse med de betalte Salgspriser ogsaa for Forretningsejendomme af lavere Rang.

Ejendomsskyldskemaerne med deres specificerede Oplysninger om bebygget Areal, Etageetal og Lejeindtægter giver Materialet til Beregningerne, idet man yderligere, særlig i Hovedstaden, har Matrikulkortene til Kontrol med Arealoplysningernes Rigtighed.

Ved Sammenligning af Grundprisen paa de forskellige Strøg, maa der tages Hensyn til Forskel i Parceldybden, idet selvsagt Værdien pr. m<sup>2</sup> maa være desto mindre, jo dybere Parcellen er.

Med Hensyn til Parceldybdens Indflydelse paa Grundværdien har man bygget paa de Erfaringssætninger, som praktiske Vurderingsmænd har ment at kunne opstille, dels paa Grundlag af stedfundne Salg, dels ud fra Rentabilitetsberegninger for stedfundne Bebyggelser.

De københavnske Vurderingsformænd har paa dette Punkt ment at kunne gaa ud fra, at man med Udgangspunkt i den normale Parceldybde, der er nødvendig til almindelig Forhusbebyggelse, kan ansætte et tilsvarende Bælte Baggrund til 33 % af Forgrundens Værdi, og det næste tilsvarende Baggrundsbælte til 20 %.

Den normale Parceldybde har man i Hovedstaden sat til 20 Meter, med Undtagelse af Frederiksberg og de indlemmede Distrikter, hvor Byggeloven kræver væsentlig større ubebygget Areal, og hvor man derfor har sat Normalparcellen til 30 Meters Dybde.

Paa Grundlag heraf har man under Hensyn til, at Vær-



### Vurderingstabel for København.

(De indlemmede Distrikter, se Vurderingstabellen for Frederiksberg).

Værdi pr. Kvadratmeter i Procent af Gadeprisen.

Parcelldybde	Værdi pr. Kvadratmeter	Parcelldybde	Værdi pr. Kvadratmeter	Parcelldybde	Værdi pr. Kvadratmeter	Parcelldybde	Værdi pr. Kvadratmeter	Parcelldybde	Værdi pr. Kvadratmeter
m	%	m	%	m	%	m	%	m	%
1	208.4	21	97.3	41	65.5	61	50.4	82	40.4
2	200.0	22	94.8	42	64.5	62	49.8	84	39.6
3	190.0	23	92.5	43	63.6	63	49.3	86	38.8
4	181.0	24	90.3	44	62.6	64	48.7	88	38.1
5	172.6	25	88.2	45	61.8	65	48.2	90	37.4
6	164.8	26	86.2	46	60.9	66	47.6	95	35.7
7	157.6	27	84.3	47	60.1	67	47.1	100	34.2
8	151.0	28	82.5	48	59.2	68	46.6	105	32.8
9	144.8	29	80.8	49	58.5	69	46.1	110	31.4
10	139.2	30	79.2	50	57.7	70	45.6	115	30.2
11	133.9	31	77.7	51	56.9	71	45.1	120	29.0
12	129.0	32	76.2	52	56.2	72	44.7	130	27.0
13	124.4	33	74.8	53	55.5	73	44.2	140	25.1
14	120.2	34	73.5	54	54.8	74	43.7	150	23.5
15	116.2	35	72.2	55	54.1	75	43.3	160	22.1
16	112.5	36	71.0	56	53.5	76	42.9	170	20.8
17	109.1	37	69.8	57	52.8	77	42.4	180	19.7
18	105.9	38	68.6	58	52.2	78	42.0	190	18.7
19	102.8	39	67.5	59	51.6	79	41.6	200	17.7
20	100.0	40	66.5	60	51.0	80	41.2		

#### Eksempel paa Benyttelsen af Vurderingstabellen.

N. N. Gade Gadepris ..... 400 Kr. pr. m<sup>2</sup>

N. N. Ejendom Areal ..... 600 m<sup>2</sup>

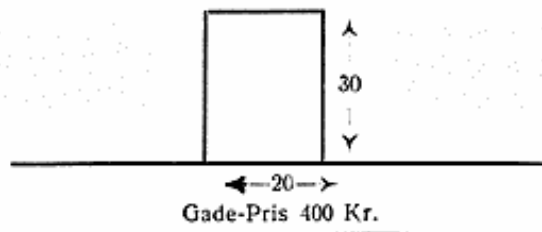
Facade ..... 20 m

Dybde ..... 30 m

Værdi i % af Gadeprisen ..... 79,2 %

Værdi pr. m<sup>2</sup>  $\frac{400 \cdot 79,2}{100} = 317$  Kr.

Grundværdien for N. N. Ejendom  $600 \cdot 317 = 190\ 200$  Kr.



### Vurderingstabel for Frederiksberg

(og Københavns Yderdistrikter med samme Tvangsforhold mellem bebygget og ubebygget Areal).

Værdi pr. Kvadratmeter i Procent af Gadeprisen.

Parceldybde	Værdi pr. Kvadratmeter	Parceldybde	Værdi pr. Kvadratmeter	Parceldybde	Værdi pr. Kvadratmeter	Parceldybde	Værdi pr. Kvadratmeter
m	%	m	%	m	%	m	%
1	214.5	31	98.2	61	65.8	92	50.2
2	207.0	32	96.5	62	65.2	94	49.5
3	200.0	33	94.8	63	64.5	96	48.7
4	193.3	34	93.2	64	63.9	98	48.0
5	187.0	35	91.7	65	63.2	100	47.3
6	181.0	36	90.3	66	62.6	105	45.7
7	175.3	37	88.8	67	62.0	110	44.1
8	169.9	38	87.5	68	61.5	115	42.6
9	164.8	39	86.2	69	60.9	120	41.2
10	159.9	40	84.9	70	60.3	130	38.6
11	155.3	41	83.7	71	59.8	140	36.3
12	151.0	42	82.5	72	59.2	150	34.2
13	146.9	43	81.4	73	58.7	160	32.3
14	142.9	44	80.3	74	58.2	170	30.6
15	139.2	45	79.2	75	57.7	180	29.1
16	135.6	46	78.2	76	57.2	190	27.6
17	132.2	47	77.2	77	56.7	200	26.3
18	129.0	48	76.2	78	56.2		
19	125.9	49	75.3	79	55.7		
20	123.0	50	74.4	80	55.3		
21	120.2	51	73.5	81	54.8		
22	117.5	52	72.6	82	54.4		
23	115.0	53	71.8	83	53.9		
24	112.5	54	71.0	84	53.5		
25	110.2	55	70.2	85	53.1		
26	108.0	56	69.4	86	52.6		
27	105.9	57	68.6	87	52.2		
28	103.8	58	67.9	88	51.8		
29	101.9	59	67.2	89	51.4		
30	100.0	60	66.5	90	51.0		

dien pr. Kvadratmeter maa være jævnt aftagende med stigende Parceldybde, opstillet en regelmæssig Dybdetabel, der ud fra de saaledes fastsatte Udgangspunkter og den Værdibevægelse, der maa forudsættes, er beregnet af Hr. cand. mag. H. Cl. Nybølle.

Disse Tabeller er af Hensyn til den almindelige Interesse, der knytter sig til dem, meddelt ovenfor med et Eksempeel paa Benyttelsen.

Med Benyttelse af disse Dybdetabeller vil det altsaa være muligt at henføre beregnede Grundværdier for forskellig Parceldybde til at gælde samme Parceldybde, saaledes at en umiddelbar Sammenligning af de forskellige Strøgs Grundpriser er mulig.

Medens man maa antage, at Parceldybdens Indflydelse paa Grundværdien kun indenfor snævre Grænser kan prøves ved den her benyttede Fremgangsmaade, navnlig fordi det er vanskeligt at skaffe tilstrækkelig stort ensartet Materiale til en saadan Beregnings Gennemførelse, lader en Beregning af Hjørneejendommens Grundværdi i Forhold til almindelige Facadegrundes Værdi sig forholdsvis lettere gennemføre.

Saadanne Beregninger er for Hovedstadens Vedkommende foretaget dels for almindelige Beboelseskvarterer, dels for Forretningsstrøg af forskellig Intensitet.

For de almindelige Beboelseskvarterer, hvor man kun har medtaget Ejendomme i ganske almindelige Gader uden gennemgaaende Færdsel, kan man som Regel omtrent regne de skærende Gader for lige værdifulde, og da man her ligeledes kun behøver at medtage Ejendomme uden Baghus eller betydelig Sidehusbygelse, faar Dybdeforskellen her ikke nogen Indflydelse.

Derimod øver selvfølgelig Byggelovens forskellige Tvangsforhold mellem bebygget og ubebygget Areal sin Indflydelse, men denne Indflydelse kan elimineres ved, at man kun regner med Grundværdien paa det bebyggede Areal.

Hvis man yderligere vælger et Kvarter, hvor Vurderingsniveauet for almindelige Facadeejendomme kan betragtes som rigtigt, eller kan korrigeres, faar man en ret simpel Beregning af Hjørnebeliggenhedens Betydning for Grundværdien, saaledes som nedenstaaende Beregning for Ejendomme paa Østerbro og Vesterbro viser.

For Østerbro har Ansættelsen kunnet støtte sig til Salg. For Vesterbro er den ansatte Grundværdi vistnok noget for lav. En Beregning paa Grundlag af et Vesterbrokvarter, hvor Ansættelsen har kunnet støtte sig til stedfundne Salg vilde give en Værdi af 110—115 Kr. pr. m<sup>2</sup>, hvorved man vilde komme til 13—14 % for Hjørneindflydelsen.

Materialet kunde synes at være temmelig lille. Det maa imidlertid erindres, at det forholdsvis ringe Antal Ejendomme i hver af Grupperne repræsenterer over 1000 Lejemaal. Og iøvrigt er de individuelle Forskelligheder imellem de enkelte Ejendomme endnu i 1920 relativt forsvindende smaa. Tallene for Lejen pr. Kvadratmeter i de forskellige Etager bærer da ogsaa Præg af stor Regelmæssighed.

## Beregning af Hjørneindflydelsen i et Beboelseskvarter.

	Østerbro		Vesterbro	
	Facade- ejendomme	Hjørne- ejendomme	Facade- ejendomme	Hjørne- ejendomme
Antal Ejendomme . . . . .	51	47	49	33
Samlet bebygget Areal m <sup>2</sup>	11980	14370	8523	9634
Lejeværdi i Kr. pr. m <sup>2</sup> bebygget Areal:				
Stue (og Kælder) . . . . . Kr.	6.70	8.00	9.50	10.30
1. Sal. . . . . "	6.20	6.00	6.30	6.30
2. Sal. . . . . "	6.20	6.10	6.30	6.30
3. Sal. . . . . "	6.30	6.00	6.20	6.20
4. Sal. . . . . "	6.10	6.00	6.00	6.10
Ialt . . . . . Kr.	31.50	32.10	34.30	35.20
Lejeforskel mellem Hjørne- og Facadeejendomme . . . . . Kr.		0.60		0.90
Ansæt Grundværdi pr. m <sup>2</sup> bebygget Areal for Facadeejendomme . . . . . "		78		91
Lejeforskellen kapitaliseret med 6 % . . . . . "		10		15
Beregnet Grundværdi for Hjørneejendomme pr. m <sup>2</sup> bebygget Areal . . . . . "		88		106
Hjørnebeliggenhedens Forhøjelse af Grundværdien . . . . . pCt.		12.8		16.5

Det er ganske interessant at se, at hele Hjørneindflydelsen skyldes Stueetagen, altsaa Forretningsmulighederne. Paa Østerbro er Lejen i de øvrige Etager endog lavere for Hjørneejendomme end for Facadeejendomme, og det synes i det hele at være Tilfældet i bedre Beboelseskvarterer, sandsynligvis fordi Rumfordeling, Lysforhold m. m. er relativt uheldige for Hjørneejendomme.

Det skal bemærkes, at Beregningen ikke tager Hensyn til den forskellige Byggerets Indflydelse paa Værdien, medens man ved Beregningen af Grundværdien pr. m<sup>2</sup> af det samlede Areal selvfølgelig maa tage dette i Betragtning.

Saa snart man gaar til Hovedgaderne, hvor Værdien af de skærende Gader er ringe i Forhold til Hovedgaden, maa der tages Hensyn til Hjørneejendommens Dybde i Forhold til Hovedgaden for at faa de rigtige Forhold frem. Med tilnærmet Rigtighed opnaas dette ved Benyttelse af den anførte Dybdetabel ved Reduktion af de fundne Grundværdier for Facadeejendomme og Hjørneejendomme til samme Dybde i Forhold til Hovedgaden.

De saaledes foretagne Beregninger viser, at der for Hovedgaderne maa regnes med et betydeligt større procentvis Tillæg for Hjørneindflydelsen, og at dette procentvise Tillæg i det hele er stigende med Grundværdien.

Eksempelvis finder man for Nørrebrogade udenfor Kapelvej, hvor Grundværdien er godt 200 Kr. pr. m<sup>2</sup>, at Hjørneindflydelsen er 25 0/0, for Istedgade med en Grundværdi af omtrent 250 Kr. pr. m<sup>2</sup> for Facadeejendomme finder man 29 0/0 og for Strøget med en Grundværdi af 1500 Kr. pr. m<sup>2</sup> endogsaa ca. 35 0/0.

Naar det ovenfor er sagt, at Hjørnetillægget er stigende med Grundværdien, er dette vel i det store og hele det faktiske Forhold, men det vilde maaske være rigtigere at sige, at Tillægget er stigende med Butikshandelens Intensitet. Hvor en væsentlig Del af Grundværdien bæres af de øvre Etagers Beboelsesleje eller Kontorleje, kan Hjørneindflydelsen ikke naa saa højt op som paa Strøg, hvor Butikslejen er det altbeherskende Værdielement. Det er vel endog muligt, at særlig herskabelige Beboeskeskvarterer ikke vil vise nogen nævneværdig Værdiforhøjelse for Hjørneejendomme, fordi man overhovedet ikke vil indrette Butikker af Hensyn til Beboelseslejlighederne.

For særlig velbeliggende Hjørner, f. Eks. mellem to skærende Hovedgader, bliver Forøgelsen væsentlig større end de foran nævnte Satser. I det hele maa Værdiforholdet mellem de skærende Gader være af Betydning.

Ansættelsen af Grundværdien for Hjørneejendomme i Forhold til Facadeejendomme frembyder saaledes en Række interessante Spørgsmaal, som foreløbig væsentligst maa løses af Vurderingsmændene ud fra deres almindelige Bedømmelse af Værdien, men som det ikke synes umuligt at naa til Løsningen af ad mere beregningsmæssig Vej.

Medens man ved Forholdet mellem Facade- og Hjørneejendomme uden videre er ret sikker paa, at Sammenligningen føres mellem Ejendomme af samme Karakter, Udstyrelse og Alder, maa man, saa snart Beregningen føres over til Sammenligning mellem forskellige Gader og forskellige Kvarterer, sikre sig, at Ejendommene er saa ensartede, at Sammenligning er berettiget.

Ved den Beregning af Grundværdien for nogle af Københavns Forretningsstrøg, som i det følgende er forsøgt, maa man derfor vælge noget forskellige Udgangspunkter.

For Istedgade, hvor de øvre Etagers er optaget af Smaa-

lejligheder, vil det være naturligt at tage Udgangspunktet i et Arbejderkvarter. For Bredgade vil det være naturligt at tage Udgangspunktet i et velhavende Bourgeoisikvarter, for at nævne et Par Yderpunkter.

Lejeforholdene mellem saadanne to Udgangspunkter adskiller sig paa en meget karakteristisk Maade, hvad der fremgaar af hosstaaende Oversigt over et nyere Arbejderkvarter paa Vesterbro, Arkonagade og Esbern Snaresgade, og et forholdsvis nyere, højere Middelstandskvarter paa Østerbro, nemlig Kastelsvej.

Leje i Kr. pr. m <sup>2</sup> bebygget Areal	Esbern Snaresgade	Kastels- vej
Stue og Kælder .....	7.8	5.8
1. Sal .....	6.5	6.1
2. Sal .....	6.5	6.1
3. Sal .....	6.4	6.0
4. Sal .....	6.4	5.9
Ialt ...	33.6	29.9
Ansæt Grundværdi pr. m <sup>2</sup> bebygget Areal	103	108

Denne overmaade store Forskel i Lejeindtægt repræsenterer ikke en tilsvarende Forskel i Ejendomsværdien, idet man i Arbejderkvarteret næppe vilde betale mere end 11<sup>1</sup>/<sub>2</sub>—12 Gange Lejen, men i Østerbrokvarteret formentlig godt 13 Gange Lejen.

Trods al Umage vil man dog ikke være fuldt ud sikker paa, at Sammenligningerne mellem Udgangspunktet og de forskellige Strøg er fuldt berettigede, hvorfor man kun vil tage de beregnede Værdier som et Fingerpeg.

Men det skal dog bemærkes, at Usikkerheden i Valget af det rigtige Udgangspunkt svinder i Betydning i samme Grad, som Forskellen i Grundværdien vokser. For Strøget, hvor Hjørneejendomme forrenter op mod 2500 Kr. pr. m<sup>2</sup> bebygget Areal foruden den Bygningsværdi der er lagt til Grund, er det af relativt ringe Betydning om Valget af Udgangspunkt skulde medføre en Usikkerhed paa 50 Kr. pr. m<sup>2</sup> i den ene eller den anden Retning, det er kun 2 % af Grundværdien. I det praktiske Vurderingsarbejde vil man altid holde sig saa meget paa den sikre Side, at en saadan Difference ligger indenfor den naturlige Sikkerhedsmargin.

Resultatet af en Række Beregninger af Grundværdien paa Hovedgader i København er anført i nedenstaaende Oversigt.

Oversigten viser Bevægelsen i Grundværdien paa de vigtigste Hovedgader, idet man fra Centrum gaar ud imod Periferien,

og paa lignende Maade er ogsaa Ringgaderne og de lokale Forretningsstrøg ordnet efter Afstand fra Centrum.

Hvor intet andet er angivet, er kun anført Beregningen for Hjørneejendommene, der af forskellige Grunde er lettest at arbejde med.

I Oversigten er anført de Gennemsnitslejer for de forskellige Etager, som danner Grundlaget for Beregningen af den anførte Grundværdi pr. m<sup>2</sup> bebygget Areal med 5 Etagers Byggehøjde. Ved Reduktion af denne Grundværdi efter Byggelovens Tvangsforhold mellem bebygget og samlet Grundareal, naar man til Grundværdien pr. m<sup>2</sup> samlet Grundareal for den gennemsnitlige Parceldybde. Det skal her bemærkes, at Byggelovens forskellige Tvangsforhold mellem bebygget og ubebygget Areal selvfølgelig over en meget betydelig Indflydelse paa Værdien pr. Kvadratmeter samlet Areal. I den indre By kan af det samlede Areal bebygges  $\frac{3}{4}$  for samtlige Ejendomme, i Voldkvartererne og de udenbys Kvarterer maa  $\frac{3}{4}$  bebygges ved Hjørneejendomme og  $\frac{2}{3}$  ved almindelige Ejendomme. I de indlemmede Distrikter, Frederiksberg og Gentofte, som Hovedregel Halvdelen af Arealet for Hjørneejendomme,  $\frac{4}{11}$  for almindelige Ejendomme. Alt regnet for 5 Etagers Byggehøjde. I Overensstemmelse hermed maa altsaa de beregnede Grundværdier pr. m<sup>2</sup> bebygget Areal reduceres for at naa til Grundværdien pr. m<sup>2</sup> samlet Areal.

Den gennemsnitlige Parceldybde er ret forskellig for Ejendommene i de forskellige Gader, hvorfor man med Benyttelse af Dybdetabellerne Side 377 har beregnet Grundværdien pr. m<sup>2</sup> samlet Areal for en Parceldybde af 20 Meter for samtlige Gader, for at en umiddelbar Sammenligning kan finde Sted.

Af Enkeltheder i Oversigten skal peges paa Forskellen i Grundværdi mellem de lige og de ulige Numre paa Frederiksborggade, der viser, hvor lunefuldt — eller rettere hvor lov-mæssigt — Værdien paavirkes af Færdselsintensiteten, der her er størst paa modsat Side af Grønttorvet. Interessant er ogsaa Faldet i Værdien paa Nørrebrogade for Strækningen overfor Kirkegaarden, til Trods for at Færdselen ogsaa her koncentrerer sig langs Husrækken. Det viser det lokale Oplands store Betydning for Færdselsaarerne udenfor City, eller omvendt Færdselsaarernes Betydning som lokalt Forretningscentrum, hvad der i endnu mere udpræget Grad træder frem, hvis man ser paa Østerbrogade og Strandvejen.

Ganske interessant er ogsaa en Gade som Kompagnistræde,

### Beregne Grundværdier i København.

Hjørnejendomme (de med \* mærkede Facadejendomme).

Gader	Antal Ejendomme	Lejeværdi pr. m <sup>2</sup> bebygget Areal				Beregnet Grundværdi					
		Stue og Kælder	1. Sal	2. Sal	3. Sal	4. Til sammen	Grundværdi pr. m <sup>2</sup> bebygget Areal	Grundværdi pr. m <sup>2</sup> samlet Areal nedvendig efter Byggesloven	Gennemsnitlig Parceldybde	Grundværdi pr. m <sup>2</sup> pr. 20 Meters Dybde	
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	m	Kr.	
A. Hovedgader											
Stroget .....	13	96.2	30.7	16.6	14.7	13.0	171.2	2463	1847	24	2046
Stroget .....	16*	86.2	21.9	13.4	10.1	5.8	137.4	1900	1425	22	1500
Rådhuspladsen og Vesterbrogade til Aksefortov .....	5	47.6	14.0	12.3	9.8	8.9	92.6	1153	865	39	1281
Vesterbrogade videre til Værnedamsvej ..	6	42.6	10.1	8.1	7.8	6.5	75.1	795	596	25	676
— udenfor — ..	9	15.8	7.0	7.3	6.9	6.6	43.6	270	203	35	281
Gl. Kongevej — ..	21	20.2	7.5	7.6	7.3	7.4	50.0	351	176	40	255 <sup>1)</sup>
Købmagergade indtil Regensen .....	6	62.0	15.9	10.6	11.3	6.7	106.5	1385	1039	26	1205
Frederiksborggade lige Numre .....	6	37.1	7.8	8.1	7.3	6.1	66.4	716	537	33	718
— ulige — .....	5	22.2	8.6	7.5	7.0	5.3	50.6	453	340	35	471
Nørrebrogade indtil Kapelvej .....	16	36.5	7.1	6.4	6.2	5.7	61.9	641	481	23	520
— overfor Kirkegården .....	8	17.4	6.3	6.1	5.8	5.6	41.2	296	222	27	263
— fra Runddelen til Balders-											
B. Lokale Forretningsstrøg og Ringgader											
Bredgade .....	5*	37.1	9.7	8.0	7.4	6.2	68.4	750	563	18	532
Østerbrogade ud til Trianglen .....	4	34.7	8.2	7.9	8.0	7.5	66.3	696	522	37	742
— fra Trianglen til Viborggade ..	8	18.1	7.0	7.1	6.7	6.8	45.7	353	265	32	345
— udenfor Viborggade .....	8	15.6	6.9	6.7	6.8	6.4	42.4	298	223	25	252
Strandvejen gennem Høllerp ulige Numre	9*	22.7	6.9	7.0	7.0	6.5	50.1	392	144	33	185
Torvegade .....	10	23.1	6.4	5.9	5.8	5.7	46.9	391	293	25	332
Annærbrogade indenfor Blekingegade ..	6	25.1	6.1	6.1	6.1	5.9	49.3	431	287	26	333
— fra Blekingegade til Højdevej .....	8	15.1	5.6	5.6	5.6	5.3	37.2	230	153	33	205
C. Lokale Forretningsstrøg og Ringgader											
Kompagnistræde .....	13	22.2	10.6	9.7	9.7	—	52.2	480	360	21	370
— .....	14*	18.6	11.0	9.2	10.0	—	48.8	423	317	17	290
Istedgade .....	17	30.0	7.1	6.3	6.2	5.8	55.4	466	350	18	330
— .....	12*	27.0	6.7	6.8	6.5	6.4	53.4	433	289	14	240
Blaagaardsgade .....	5	18.8	6.3	6.2	6.1	5.8	43.2	330	248	21	255
H. C. Ørstedesvej .....	13	15.7	7.6	7.4	7.2	45.5	279	140	35	190 <sup>1)</sup>	
Falkoneralleen .....	8	19.8	6.1	6.3	6.2	5.9	44.3	259	130	34	171 <sup>1)</sup>
Jagtvejen fra Borups Alle til Runddelen	7	12.4	6.1	6.2	6.0	5.7	36.4	216	162	21	167

<sup>1)</sup> For Frederiksberg (og Gentofte) er ligesom for København regnet med 20 Meters Dybde, men efter den særlige Dybde-tabel, som Byggesloven paa Frederiksberg nødvendiggør.



der viser Kontorlejernes store Betydning for Grundværdierne i City.

Selv om der tages Hensyn til, at Ejendommene gennemsnitlig dækker over mindst 20 Gange saa mange Lejemaal og navnlig forholdsvis mange Lejemaal for Stueetagen, er det her benyttede Materiale de fleste Steder ret spinkelt, idet der ved de enkelte Ejendomme kan være individuelle Ejendommeligheder, selv om Ejendomme af ganske særlig Karakter er holdt udenfor. Det kan derfor ikke undgaas, at der i Enkeltheder er nogen Usikkerhed, hvad en nærmere Betragtning af Tallene let vil vise. Men den indbyrdes Sammenhæng, der er mellem de forskellige Værdier, og som ved et Blik paa Tallene straks falder i Øjnene, giver Materialet en ganske anden Vægt og Sikkerhed end den enkelte Beregning for sig kan have, idet den muliggør en Afvejning og Hensyntagen til de tilfældige Uregelmæssigheder.

Men iøvrigt maa det erindres, at det i de her anførte Eksempler benyttede Materiale kun repræsenterer en Brøkdel af det Materiale, der kan tilvejebringes. For den praktisk arbejdende Vurderingsmand staar et langt mere omfattende Materiale til Raadighed. Dels kan Facadeejendommenes Resultater overalt tages med, og dels kan der til Lejeniveauets Beregning tages i Betragtning ikke blot som her Ejendomme, der fuldt ud eller dog for den allervæsentligste Del er udlejede, men ogsaa Lejemaal i Ejendomme, hvor Ejerens Del spiller en mere fremtrædende Rolle. Og endelig er Vurderingsmanden i Stand til saa at sige Skridt for Skridt at følge den jævne Bevægelse i Lejeværdien og Grundværdien, som ved de anførte strøgvisse Beregninger kommer til at fremtræde som springvise Ændringer i Niveauet. Derved opnaas der en ganske anden Sikkerhed og en indbyrdes Sammenhæng mellem Værdiansættelserne, som udelukker tilfældige lokale Uregelmæssigheder i Lejeforhold eller Ejerens Brug af Ejendommen i at øve forstyrrende Indflydelse. Iøvrigt er saadanne Uregelmæssigheder ikke hyppige. Tværtimod faar man under Arbejdet med Salgspriser og Lejemaal et meget stærkt Indtryk af den Ensartethed og Overensstemmelse, der hersker.

Ved at følge og registrere de Grundpriser, som Markedet arbejder med ved Lejemaal, ved Salg af bebyggede Ejendomme saavel som ved Salg af ubebyggede Ejendomme, og saaledes bygge Vurderingen paa en objektiv Konstatation af de Forrentningsmuligheder og den Værdiansættelse, som det praktiske Liv arbejder med, kan det ikke undgaas, at

den samme Overensstemmelse og Lovmæssighed kommer til at præge Vurderingen, saaledes at Ansættelserne i de forskellige Kvarterer og Gader kommer til at staa i det rigtige indbyrdes Forhold. Hvis man samtidig ved Kortlægning af Ansættelserne for de enkelte Ejendomme gør det umuligt, at lokale og tilfældige Uligheder i Ansættelsen kan undgaa Opmærksomheden, vil man opnaa, at den enkelte Ansættelse aldrig kan blive vilkaarlig, fordi den maa ordne sig ind som Led i et vel sammenføjet Hele.