

VURDERINGSTEKNIK

GRUNDVURDERING I BYER

AF P. HØEG ALBRETHSEN

AF de Faktorer, der øver Indflydelse paa Værdien af de enkelte Grunde i Byerne, er, set fra et vurderingsteknisk Synspunkt, deres Beliggenhed, Størrelse og Form de afgørende. Alle tre Momenter maa tages i Betragtning ved Vurderingen, dersom et Grundstykkets rette Værdiforhold til andre Grunde skal konstateres. Da al Vurdering er Sammenligning, er det nødvendigt at tilvejebringe et Sammenligningsgrundlag. For at skabe et saadant Grundlag er der konstrueret Vurderingssystemer, ved hvis Hjælp man bliver i Stand til at tage det nødvendige Hensyn til hver enkelt Faktors Betydning, og som samtidig indskrænker det personlige Skøn. Det kan naturligvis aldrig være Meningen med saadanne systematiske og bestemte Regler at udelukke Skønnet, da Vurdering til syvende og sidst maa være en Skønssag; men Formaålet er mere eller mindre at begrænse det subjektive Skøn til de ganske specielle Forhold, der kun vanskeligt eller umuligt kan bringes ind i matematiske Formler og mekaniske Metoder.

Saa længe man kun foretager Vurdering nu og da med Laan, Forsikring, Skifte eller Ekspropriation for Øje, hvor Formaålet enten er helt privat eller i hvert Fald kun i ringere Grad berører Samfundet, er det mindre væsentligt, om man har en systematisk og rationel Vurderingsmetode; men saa snart den ansatte Grundværdi skal være Skattegrundlag, vil en vilkaarlig og uensartet Vurdering betyde Uretfærdighed mod visse Skatteydere, og dette i jo højere Grad Grundskyld indføres.

Allerede for 250 Aar siden havde herhjemme Ole Rømer som ledende Medlem af en Kommission, der nedsattes for at afgive Betænkning om en Vurdering af Grundene i København, været inde paa det i det følgende omtalte Hovedprincip for al Bygrundvurdering, nemlig at en Grunds Værdi er afhængig af dens Dybde, men saaledes, at Værdien forøges mindre end proportionalt med Tilvæksten i Dybden. Om Resultatet af en i 1742 nedsat Kom-

missions omfattende Arbejde, hvorved der indførtes en ny Grundtakst, gaves der Københavns Borgmestre og Raad Meddelelse ved Rescript af 19. Marts 1756, i hvilket det bl. a. hedder: »at enhver fri og ufri Pladses Storlighed og Begreb i Længde, Dybde og Vinkler ere af Ingenieur-Officererne blevne maalt og udi Opmaalings-Bogen tegnet samt af Stadsconducteuren derudi til Quadrat-Alen udregnet og anført, hvoraf 20 Alens Dybde er anseet som Gadejord til fuld Beregning, men den øvrige indvendige, som mindre beqvem til Bygning og Brug, noget ringere, efter en vis Proportion, taxeret, ved at samme med 8 er bleven reduceret og Resten lagt til Gadejord, da begge Dele sammenregnet udgjør de contribuerende Quadrat-Alen, undtagen de smallerede Hjørne- og andre Gadegrunde, som ingen Indjord har, hvis hele Grund er fradraget 10 procentum og Resten igjen tillagt en 8de Part af samme 10 procentum, og at al Fundament angaaende Situationens Beleilighed, og den Forskjel, hvorfor det ene Sted høiere eller ringere end det andet var at taxere, er nu ligesom i forrige Tider den gamle Taxt paa de Steder, hvis Omstændigheder ei siden vare forandrede, blevne brugt saaledes: at den enten er antaget uden Forandring eller efter nøie Overlæg, hvad Fordeel ei alene det ene Qvarteer og den ene Gade men endog den ene Ende af Gaden nu havde fremfor den anden, er proportionaliter forhøiet eller forringet«. Grundtaksten udgjør »Grundens contribuende Quadratalen« multipliceret med »den derpaa à Alen satte Taxt, for de fleste fra 1 til 4 Mk., andre fra 4 til 8 Mk. og nogle faa ikkun fra 8 Sk. til 1 Mk.« Enhver Grund skulde altsaa ansættes ikke alene efter sit Areal, men ogsaa efter Beliggenheden, og for den enkelte Grund skulde den Del af denne, der laa ud til Gaden, hvad enten den var bebygget eller ikke, vurderes efter en højere Takst end den bagved liggende Del, som var mindre værdifuld, ligesom der fastsattes forskellige Takster ikke alene for forskellige Kvarterer, men ogsaa for forskellige Gader eller Dele af disse. Saadanne Regler maa imidlertid i Nutiden anses for ganske utilfredsstillende som Middel til at udfinde det rette Forhold mellem de enkelte Ejendommers Beskatning udfra deres Grundværdi i en By af f. Eks. Københavns Størrelse.

Det er imidlertid hverken herhjemme eller i Grundskyldens Foregangsland, New Zealand, at de moderne Vurderingsmetoder for Byerne er udarbejdet; det er den i Amerikas Forenede Stater benyttede Fremgangsmaade, der har dannet Forbilledet for Vurderingstekniken for Bygrunde, paa de Steder hvor der foretages

en rationel og systematisk Ansættelse. I mange af de amerikanske Byer, hvor der foretages Vurdering, sker dette dog udelukkende efter Skøn og uden Hjælp af en systematisk Vurderingsteknik.

Vurderingen foretages i Amerika udelukkende ud fra en samfundsøkonomisk Betragtning, hvorfor der intet Hensyn tages til Matrikulsgrænser (boundaries). Paa de Kort, efter hvilke Vurderingen foretages, findes overhovedet ingen Matrikulsgrænser, og Vurderingsmændene kender saaledes ofte ikke de enkelte Ejendommens Grænser; de har kun et vist af Gaderne indrammet Jordstykke at rette sig efter, ingen konkrete Ejendomme. De eneste Grænser, der tages i Betragtning, er Gader, Veje og hvad dermed kan sidestilles, idet Formaalet med Vurderingen er at bestemme den comparative Værdi af de forskellige Arealer, beroende paa deres Beliggenhed i Forhold til »*the life and activities of the community*« (Tilgængelighedsindflydelsen), saaledes at Favorisering saa vidt muligt udelukkes. Ansættelsen gaar ud paa at udfinde Maximum af Grundenes Værdi, den Værdi, det samlede Antal Grundstykker indenfor de enkelte »Blokke« vilde have, dersom disse var delt paa den mest økonomiske Maade. Efter at hele Blokkens Maximumsværdi er udfundet, overføres denne paa de enkelte Grundstykker efter deres Beliggenhed indenfor Blokken, saaledes at Grundstykkernes samlede Værdi skal være lig hele Komplexets Værdi. Ved denne Fremgangsmaade søger man at tvinge Grundejerne til at give deres Grund den Form og Størrelse, der efter dens Beliggenhed er den mest hensigtsmæssige, idet Delingen af den enkelte »Blok« beror paa Ejerne, der maa undgælde for eventuelle forkerte Dispositioner. Da Vurderingen jo oftest foretages med Beskatning for Øje, anses det for »unfair« at formindske en Ejers Andel i den samlede Skat i Forhold til hans Nabo, fordi han besidder et Areal, der paa Grund af slet Form ikke kan udnyttes fuldt ud, og derved forøge Naboens Skat.

At man uden større Ulemper kan benytte en saadan Fremgangsmaade i Amerika, beror dels paa, at Byerne, fordi de er nyere, er anlagt langt mere rationelt end i Europa, navnlig hvad angaar »Blokkene«s Dybde og Form, — der i den gamle Verden for det meste er tilfældig og historisk bestemt — dels paa den langt hurtigere Udvikling af Byerne, hvorved de enkelte Grundarealer sammenlægges eller deles efter, hvad der er mest hensigtsmæssigt, og ikke faar Lov at henligge delt paa en Maade, der for længst er økonomisk forældet.

Efter de fleste amerikanske Love om Beskatning af Grund-

værdi er det Grundens Værdi i Handel og Vandel: »*fair or normal market value*«, »*the full cash value*«, el. lign., der skal lægges til Grund for Vurderingen. Samme Udtryk har Domstolene i Staterne benyttet som Udgangspunkt for Vurdering i Tilfælde af Ekspropriation. Nærmere Regler for, hvorledes denne Værdi skal fastslås, gives der i de fleste Tilfælde ikke i Loven; dette overlades til Vurderingsmyndighedernes Skøn. Loven siger, hvad der skal gøres, men ikke, hvordan det skal gøres.

Meget almindeligt er det, at den eller de Personer, der har faaet overdraget Vurderings-Hvervet, lader sammenkalde offentlige Møder, hvis Afholdelse i Forvejen er bekendtgjort for Byens Indbyggere. Er det første Gang, der foretages saadan almindelig Vurdering, ledes denne ofte af Udsendinge fra private Institutioner, der har gjort sig dette til Speciale.

Ved et saadant offentligt Møde præsenterer »the Assessor« for de fremmødte Borgere et eller flere Kort over Byen, hvorpaa kun er angivet Gaderne. Som Regel begynder man da med at sætte det Gadestykke, som Mødedeltagerne udpeger, som det mest værdifulde, til 100, og derefter ansætter man de andre Gader i Forhold hertil, saa at man til Slut har fastsat den relative Værdi af samtlige Gader eller Dele af Gader, idet man efterhaanden indfører Ansættelsen paa Kortet. Det er dernæst »the Assessor«s Opgave at omsætte de relative Værdier til absolute, og her raadspørger han Institutioner eller Privatpersoner, der maa antages at besidde Kendskab hertil, Kreditforeninger, Ejendomshandlere og Grundejere. De Oplysninger, han kan faa ad denne Vej, vil omfatte den formodede eller faktiske Værdi af Grunde af meget forskellig Størrelse og Form; men da den Værdi, han søger, skal kunne sammenlignes direkte med Værdien af Grunde af ganske andre Dimensioner i andre Gader, maa man benytte en passende Enhed, paa samme Maade som Meteren benyttes som Enhed for Længdemaal. Ved Hjælp af en saadan Enhed omregnes Værdien for de konkrete Grundarealer, for hvilke der kan faas Oplysninger, hvorpaa ogsaa de øvrige relative Værdier, der findes angivet paa Kortet, forandres til absolute Værdier, de saakaldte »Enheds- eller Gadepriser«. »The Assessor« sammenkalder dernæst paany til offentligt Møde, for at Borgerne kan faa Lejlighed til at kritisere og diskutere Resultatet; forinden maa han imidlertid have bibragt Forsamlingen Forstaaelsen af »Enheden«. De fremkomne Rettelser indføres paa Kortet, og Gengivelser af Kortet udsendes, hvorefter berettiget Kritik vil blive taget til Følge, saafremt den

frem sættes inden en vis Tidsfrist. I nogle Tilfælde har man samtidig med Kortene med Enhedspriserne udsendt en nøjagtig Fortegnelse over Ansættelsen af hvert enkelt Matrikulsnummers Værdi, Ejerens Navn samt hver enkelt Husbloks samlede Værdi, saaledes at Ejerne straks kan klage baade over Enhedspriserne og over mulige Misforhold mellem deres egen og andres Grunde.

En herfra afvigende Fremgangsmaade følges i en Del Byer, hvor man ikke afholder offentlige Møder, men hvor en af Kommunen udnævnt Leder af Vurderingsarbejdet og hans Hjælper, efter at have raadført sig med de Personer og Institutioner, der maa formodes i særlig Grad at have Kendskab til Grundværdier gennem Køb og Salg eller Vurdering til Prioritering, forelægger for et repræsentativt Raad af Borgere Kort, hvorpaa den anslaaede Værdi af de forskellige Gader er angivet. Efter at denne frivillige og ulønnede Vurderingskomité har haft Lejlighed til at gennemgaa og prøve Forslagene til Enhedspriserne, bliver Kort over de enkelte Distrikter udsendt til Grundejerne, som opfordres til inden en kortere Tidsfrist at fremkomme med begrundede Besværinger. Saafremt dette ikke sker, anses Forslaget som vedtaget. Den endelige Ansættelse af det enkelte Areal foretages derefter af Lederen af Vurderingsarbejdet og hans Medhjælper efter den i Forvejen udarbejdede Vurderingsteknik, der tilligemed Kortene over samtlige Distrikter bliver offentliggjort og gratis uddelt til Skatteyderne.

Efter begge de nævnte amerikanske Fremgangsmaader ved Vurderingen kan den enkelte Grund enten blive ansat alene paa Grundlag af de Oplysninger, »the Assessor« gennem de kommunale eller andre Institutioner kan faa vedrørende Grænserne, Arealet, Façadelængde m. v., eller gennem Udsendelse af Vurderingsskemaer i Lighed med, hvad der sker herhjemme.

Den amerikanske Fremgangsmaade er et Udslag af den demokratiske Tankegang i Staterne. Gennem de offentlige Møder søger man at lade de Værdier, man naar til, være et direkte Udtryk for »the opinion of the community«. Hvorvidt det faktiske Resultat svarer hertil vil væsentligt afhænge af, om de fremmødte virkelig har nogen Forstaaelse af Problemet, ligesom det vil være overmaade vanskeligt at faa Publikum til at »tænke i Enheder«. Man vil maaske let kunne blive enige om, hvor de mest værdifulde Grunde er beliggende; men hvorledes Forholdet er mellem disse og de tilstødende, vil antagelig kun et Faatal af Borgerne være fuldstændig paa det rene med. Dette Faatal, om de over-

hovedet giver Møde, og »the Assessor« vil tage Føringen, saaledes at Princippet med en Komité af Borgere, der maa antages at have indgaaende Kendskab til Vurdering af Ejendomme, og som sammen med »the Assessor« fastsætter Værdierne, antagelig bedre vil føre til det ønskede Resultat.

Ved den amerikanske Vurdering gælder det i Almindelighed, at Borgerne (ved begge de nævnte Fremgangsmaader) faar Lejlighed til at udtale sig om »Gadepriserne«, forinden den enkelte Ejendom ansættes paa Grundlag heraf. Herhjemme er Fremgangsmaaden ved Værdiansættelsen derimod den, at Vurderingsraadene først fastsætter Værdierne i de enkelte Gader, »Gadepriserne«, der for den paagældende Gade angiver, hvad en Grund af normal Dybde kan anses at være værd pr. Kvadratmeter. Ved Ansættelsen af Gadeprisen benyttes Oplysninger om Salg og Lejemaal m. m. (se herom senere). Gadepriserne paaføres Matrikulkortet over det paagældende Vurderingsdistrikt og med de saaledes fastsatte Gadepriser som Udgangspunkt ansætter Vurderingsraadet dernæst Værdien af de enkelte Ejendomme paa Grundlag af Ejernes Oplysninger paa de af dem udfyldte Skemaer og paa Grundlag af Matrikulkortet. Først da kan Ejerne klage over de enkelte Ansættelser, og der kan saaledes kun indirekte øves Kritik af Gadepriserne.

Den Grundrente, der søges, er ifølge den danske Ejendoms-skyldlov ikke den faktisk realiserede Grundrente, men den, en i økonomisk Henseende god Anvendelse af det paagældende Areal vilde give. Om Ejeren ellers er i Stand til at faa et særligt stort Udbytte af sin Grund, eller han kun i ringe Grad forstaar at udnytte den, eller maaske lader den henligge ganske ubenyttet, maa ikke have nogen Indflydelse paa Vurderingen. Det kapitaliserede Beløb af denne Grundrente udgør den Grundværdi, der er Maalet for Grundvurderingen. Hvilken Kapitalisationsfaktor, der skal benyttes, afhænger af den gældende Rentefod, Udsigterne for, hvorledes denne vil bevæge sig i Fremtiden, og selve den Risiko og det Besvær, der kan være forbundet med at være Ejendomsbesidder, herunder f. Eks. Mulighederne for en Forandring i Afgifterne til det offentlige. Gennem Køb og Salg foregaar der i det daglige Liv en Kapitalisation af Grundrenten; men uden videre at tage Priser for den enkelte Grund, saaledes som de paa denne Maade giver sig Udtryk, paavirket som de er af Købers og Sælgers rent personlige Skøn, kan ikke lade sig gøre. Det afgørende er, hvad en fornuftig Køber vilde give for Grunden under

Hensyntagen til de offentligretlige Byrder, der paahviler denne; der maa saaledes tages Hensyn til den Nedsættelse af Værdien, som bevirkes af Skattebyrden, ligesom der maa tages Hensyn til de offentlige Servitutter¹⁾, der paahviler Ejendommen, samt til Bidrag, der paalægges til Dækning af Kommunens Vej- og Kloakudgifter, Byggelovens større eller mindre Strenghed med Hensyn til bebygget Areal, Etageetal m. m. Hvorledes den enkelte Ejendom er prioriteret, har ingen Indflydelse paa Ansættelsen; denne skal vurderes efter, hvad der maa anses for normal Prioritering. Er Grundens Form uheldig (f. Eks. en meget spidsvinklet Trekant), eller er den meget lang og smal, skal der ved Ansættelsen tages Hensyn hertil, og ligeledes hvis Arealet er ganske ringe, saa at det er umuligt at benytte det til det Formaal, der efter dets Beliggenhed vilde være den naturligste.

De sidstnævnte Bestemmelser hænger sammen med, at den danske Lovs Hovedregel — i direkte Modsætning til den sædvanlige Fremgangsmaade i Amerika — er den, at enhver selvstændig Ejendom skal gøres til Genstand for særskilt Vurdering; man kan saaledes ikke vurdere Ejendomme, der tilhører forskellige Ejere, under eet, men derimod kan flere Matrikulsnumre, der er i den samme Ejers Besiddelse, vurderes som en samlet Ejendom; dette beror dog paa, hvorledes Sammenhængen er mellem de enkelte Matrikulsnumre²⁾. Naar man saaledes tager Hensyn til Matrikulsgrænserne for den enkelte Grund, betyder det altsaa, at man lader de Grundejere, der har disponeret slet, slippe forholdsvis let, medens de Grundejere, der har haft den rigtige Forstaaelse af den mest økonomiske Udnyttelse af det givne Areal, maa bøde for denne deres Forstaaelse. Det er saaledes et rent privat-økonomisk Synspunkt, der lægges til Grund, men til Fordel for dette kan naturligvis anføres, at det er andre, der nu er Ejere end dem, der oprindeligt under helt andre Forhold foretog den under de nuværende Forhold uøkonomiske Udstykning, saaledes at det vilde virke haardt at bortse fra Matrikulsgrænserne, som det finder Sted ved den amerikanske Vurdering.

Som Basis for Vurderingstekniken er det, som allerede nævnt, af Betydning at fastslaa en Enhed for Grundværdierne, udfra hvilken man kan foretage en Sammenligning. I Almindelighed

¹⁾ I visse Tilfælde vil private Servitutter blev stillet lige med offentlige.

²⁾ Ved Prøvevurderingerne 1911 og 1912 forsøgte herhjemme Vurdering uden Hensyn til Matrikulsgrænser.

sælges et Grundstykke herhjemme enten for en vis »rund« Sum eller for saa og saa meget pr. Kvadratmeter; i England og Amerika sælger man ofte, navnlig i Forretningskvarterne, efter Længden af Ejendommens Façade, saa og saa meget pr. »front foot«. Ingen af disse Enheder er imidlertid egnet som Værdimaaler ved Grundværdiberegningen. Kvadratmeteren er uegnet, fordi den ikke udsiger noget om, hvor lang en Façade Grunden har, hvilket dog er et Forhold, der er af den allerstørste Vigtighed ved Bestemmelsen af en Bygrunds Værdi, og ej heller om Grundens Dybde og Form. At benytte Façadelængden alene som Enhed er ligesaa uhensigtsmæssigt, da en Sammenligning paa dette Grundlag er umulig, idet man intet faar at vide om, hvilket Areal der ligger bag denne Façade; endvidere tages der intet Hensyn til Hjørnebeliggenhedens værdiforøgende Indflydelse ved Benyttelsen af Kvadratmeteren og Façademeteren som Enhed. En brugbar Enhed maa se bort fra de to Faktorer, Størrelse og Form, saaledes at kun een Faktor, Beliggenheden, findes udtrykt deri; kun derved bliver det muligt, uden Hensyn til Dybden i de forskellige Gader og de enkelte Grundes Form, at fastsætte »Enhedspriser« eller »Gadepriser«, der overalt kan sammenlignes. En saadan vurderingsteknisk Enhed er, hvad der i det følgende vil blive betegnet med »Façadeenhedsmeteren« (»the front unit-foot«) eller »Normalmeteren« (»the square-foot unit-foot«); de bygger imidlertid begge paa det samme Princip og kan udledes af hinanden.

Det er som nævnt i Amerika, Udarbejdelsen af den moderne Vurderingsteknik har fundet Sted. Det ældste Vurderingsystem, der endnu omend i meget forandret Skikkelse bruges dér, blev opstillet i 1866 af M. Hoffmann, hvis Tabel, omend i en noget ændret Skikkelse, stadig benyttes i New-York City. Der er i Tidens Løb udarbejdet talrige Vurderings-Systemer i de Forenede Stater, men blandt disse er det af Ingeniør William A. Somers¹⁾ opstillede »Somers' System« det mest kendte og benyttede og uden Tvivl ogsaa det mest gennemarbejdede, og da det danner Forbilledet for det her i Landet anvendte, er der særlig Grund til at beskæftige sig med det.

Da Somers i 1906 assisterede ved en Vurdering af Ejendommene i Byen St. Paul i Minnesota, kom han til Erkendelse af, at der maatte bestaa et ganske bestemt matematisk Forhold mellem

¹⁾ Død i 1916.

Værdien af Grundstykker af forskellig Form og Dybde. Paa Basis af Erfaringer fra St. Paul og andre Byer konstruerede Somers sit Vurderingssystem og gav dermed Stødet til den moderne Vurderingsteknik. Vurderingsenheden i Somers' System, Façadeenhedsfoden, »the front unit-foot«, defineres som en Arealenhed, der er begrænset af een Fod Façade til Gaden og strækker sig vinkelret paa Gadelinien til en vis Dybde, og som ligger saaledes, at kun een Gade har Indflydelse paa Værdien af Arealet. Den af Somers anvendte »Façadeenhedsfod« har en Dybde paa 100 feet (ca. 30 m). Denne Dybde er udelukkende valgt af praktiske Grunde, idet 100 feet er en meget almindelig Dybde for Grundstykker i talrige amerikanske Byer. I Somers' System anvendes kun denne Normaldybde.

Udgangspunktet var den almindelige Erfaring, at af to Grunde med ens Beliggenhed og samme Façadelængde og Form, hvoraf den ene Grund er dobbelt saa dyb som den anden, vil den dybeste ikke være dobbelt saa værdifuld som den anden, idet Arealet nærmest Façaden repræsenterer en højere Værdi end et tilsvarende Areal længere fjernet fra Gadelinien; Somers kom efter en meget omfattende og omhyggelig Undersøgelse foretaget i adskillige amerikanske Byer til følgende Resultat: Værdien af en Grund paa 50 Fods Dybde var 72,5 pCt. af Værdien af en Grund paa 100 Fods Dybde. Værdien af en Grund paa 150 Fods Dybde var 115,0 pCt. af Værdien af en Grund paa 100 Fods Dybde.

Tabel I. Uddrag af Somers' Dybdetabel (Procenttabel).

Dybde (Feet)	pCt.	Dybde (Feet)	pCt.	Dybde (Feet)	pCt.	Dybde (Feet)	pCt.
1	3,10	36	60,30	66	83,21	120	107,50
5	14,35	38	62,20	68	84,42	130	110,50
10	25,00	40	64,00	70	85,60	140	113,00
12	28,36	42	65,90	72	86,70	150	115,00
14	31,61	44	67,60	74	87,78	160	116,80
16	34,92	46	69,30	76	88,82	170	118,40
18	37,97	48	70,90	78	89,87	180	119,80
20	41,00	50	72,50	80	90,90	190	121,00
22	43,96	52	74,00	82	91,89	200	122,00
24	46,91	54	75,50	84	92,86	300	129,25
26	49,17	56	76,90	86	93,80	400	134,20
28	51,61	58	78,20	88	94,73	500	137,85
30	54,00	60	79,50	90	95,60	600	140,55
32	56,10	62	80,77	100	100,00	700	142,35
34	58,20	64	82,00	110	104,00		

Med disse Procenter som Udgangspunkt konstrueredes derpaa en kontinuerlig Kurve og en dertil svarende Tabel for Dybder mellem 1 og 700 feet, som giver Udtryk for et ganske bestemt matematisk Forhold mellem Værdien af Arealer beliggende i forskellig Dybde fra Façaden (Tabel I).

FIG. I.

		60 ft	40 ft	
100 ft		2574	1826	44
		2679	2021	47
		2915	2385	53
		3233	2867	61
		3570	3430	70
		4165	4335	85
		4700	5300	100
		5850	7150	130
		6880	9120	160
		10375	14625	250
		40 ft	60 ft	
		D=46941	E=53059	
		ENHEDSPRIS: 1000		

Ved Hjælp af den til Kurven svarende Tabel sker Ansættelsen af en rektangulær Grund, der kun har Façade til een Gade, efter følgende Formel:

$$X = E (F_p \times F) \quad (1)$$

hvor X er Grundens Værdi, E er Enhedsprisen (unit-foot value), F_p er Façadeenhedsprocenten (der afhænger af Grundens Dybde) og F Façadens Længde.

Er Grundarealerne uregelmæssigt formet som D og E paa Fig. 1, sker Ansættelsen paa følgende Maade: Gaar man ud fra en Enhedspris paa 1000 Kr., vil hele Arealet 100×100 ft. ifl. Formelen have en Værdi paa 100 000 Kr., og samme Værdi skal Summen af de to Lodder udgøre. Det er imidlertid aabenbart, at Lod D er mindre værdifuld end Lod E, der har halvanden Gang saa stor Façade. Begge Arealerne deles i Zoner paa 10 ft. hver, og

hver Zone vurderes for sig. Værdien af den første Zone med en Dybde paa 10 ft., er efter Dybdetabellen 25 pCt. af $100 \times 1000 = 25\,000$ Kr., der skal fordeles mellem Lod D og E paa Grundlag af Midttransversalen i de to Trapezer, der begrænses af Façaden og Linien i 10 ft.s Dybde. Den følgende Zone ansættes saaledes: efter Dybdetabellen udgør de første 20 ft. 41 pCt., og, som nævnt, udgjorde de første 10 ft. 25 pCt., hvorefter et Areal beliggende 10 ft. fra Façaden og med 10 ft.s Dybde vil udgøre 16 pCt. af »Façadeenhedsføden«s Værdi; Værdien af Zonen bliver derefter $100 \times 1000 \times 16$ pCt. = 16 000 Kr., hvilken Sum fordeles paa de to Lodder som ovenfor forklaret for første Zones Vedkommende. Paa samme Maade ansættes de øvrige Zoner, saaledes at den samlede Værdi af D og E bliver henholdsvis 46 941 Kr. og 53 059 Kr. (jfr. Tallene paa Fig. 1). Til Brug ved Vurdering af saadanne uregelmæssigt formede Grunde er udarbejdet særlige Zoneværditabeller, der med givne Gadepriser angiver Værdien af de enkelte Zoner paa 10 ft.s Dybde og indtil 400 ft.

Dersom en Grund har Façade til to Gader med forskellige Enhedspriser, sker Ansættelsen af Værdien ved, at man deler Afstanden mellem de to Gader efter Værdiforholdet mellem Enhedspriserne under Hensyntagen til Dybdetabellen, og Grundens to Dele beregnes som hørende til hver sin Gade.

Den anførte Fremgangsmaade for Vurderingstekniken gælder kun med Hensyn til Ansættelsen af Mellemgrunde, der er upaa-virket af Hjørnebeliggenheden. Det er almindeligt anerkendt, at en Grund i et Forretningskvarter beliggende paa eller i umiddelbar Nærhed af et Gadehjørne repræsenterer en større Værdi end en Mellemgrund af tilsvarende Størrelse og Form. Den forøgede Værdi af Hjørnegrunde ansættes efter Somers' System paa Grundlag af de af ham udarbejdede specielle Hjørnetabeller gældende for Forretningskvarterer. Disse Tabeller bygger paa den Antagelse, at ligesom Værdien af Mellemgrunde aftager regelmæssigt med Grundens Dybde, saaledes aftager ogsaa Hjørneindflydelsen kontinuerligt med tiltagende Afstand fra Hjørnet, indtil den fuldstændigt forsvinder i en Afstand, der grundet paa mange Aars Erfaring gennemsnitligt er sat til 100 ft.

Efter omhyggelige Undersøgelser af regelmæssigt formede Grunde i flere amerikanske Byer, opstillede Somers følgende Tabel II, hvis anden Kolonne angiver, hvad en Hjørnegrund paa 100×100 ft. er mere værd end en tilsvarende Mellemgrund til Hovedgaden, naar Enhedspriserne i de skærende Gader er, som angivet i Tabellens første Kolonne.

Tabel II.

Forholdet mellem Enhedspriserne i Hovedgaden og Sidegaden	Totalværdi af en Hjørnegrund i pCt. af Værdien af en Mellem- grund til Hovedgaden 100 × 100 ft.	Værdiforøgelse forårsaget ved Paavirk- ning af to Gaders Enhedspris
1000 : 0	106,50 pCt.	0,00 pCt.
1000 : 100	109,13 »	2,63 »
1000 : 200	111,85 »	5,35 »
1000 : 300	114,68 »	8,18 »
1000 : 400	117,79 »	11,29 »
1000 : 500	121,33 »	14,83 »
1000 : 600	125,65 »	19,15 »
1000 : 700	130,58 »	24,08 »
1000 : 800	136,93 »	30,43 »
1000 : 900	143,82 »	37,32 »
1000 : 1000	151,00 »	44,50 »

For at kunne vurdere Hjørnegrunde af mindre Udstrækning, inddeles den regelmæssige Grund paa 100×100 ft. i 100 Kvadrater med Angivelse af hvert Kvadrats Værdi. Et saadant Diagram, i samme Maalestok som Matrikulkortet, benyttes til at udfinde, hvor mange hele Kvadrater eller Dele deraf Grunden omfatter; Kvadraternes Værdi opsummeres, hvorved man faar Hjørnearealets Totalværdi. De Kvadrater med Hjørnevirkning, der ikke dækkes af selve Hjørneejendommen, indgaar i Værdien af de tilstødende Ejendomme.

Ved Fastsættelsen af Værdien i de enkelte Kvadrater gik Somers ud fra, at Hjørnegrunden paa 100×100 ft. mindst havde en Værdi = 100 pCt. af Værdien af en tilsvarende Mellemgrund med Façade til Gaden med den højeste Enhedspris plus et Tillæg, der forøgedes eftersom Enhedsprisen i Sidegaden steg i Forhold til Hovedgadens Enhedspris, saaledes som det fremgaar af Tabellen. (Der findes 200 forskellige Tabeller). Hertil kom et Tillæg paa 6,5 pCt., kaldet »the Light and Ventilation« Faktor, som skyldes Hjørnets bedre Adgang til Lys og Luft, og som fordeltes paa de enkelte Kvadrater i alle Hjørnediagrammerne efter en omhyggelig Undersøgelse af Lysets Intensitet m. v. og uden Hensyn til Værdiforholdet mellem Hoved- og Sidegade. Er den Vinkel, de skærende Gader danner, stump eller spids, benyttes ligesom ved retvinklede Hjørnegrunde et Diagram med 100 ft. Façade til hver

Gade og delt i 100 Firkanter, hvis Sider skærer hinanden i samme Vinkel som Gaderne, hvorfor man maa have et Diagram for alle forekommende Vinkler; de enkelte Firkanter i disse Diagrammer har samme Værdi som paa det retvinklede Hjørnes Diagram. Ved meget spidsvinklede Grunde udelades flere af de Firkanter, der er nærmest Hjørnet.

Det samme Princip, som ligger til Grund for Somers' System, nemlig i saa vid Udstrækning som mulig paa Grundlag af faste, paa omhyggelige Undersøgelser grundede Regler nøjagtigt at fastslaa Værdien af den enkelte Grund i Forhold til alle andre Grunde i den paagældende By, saaledes at det personlige Skøn begrænses til specielle Undtagelsestilfælde, ligger i mere eller mindre udpræget Grad til Grund for de andre amerikanske Vurderingssystemer, hvoraf de fleste bygger direkte paa Somers' System, idet man dog enkelte Steder har forsøgt at simplificere Tekniken noget, bl. a. vedrørende Vurdering af Hjørneejendomme. For at undgaa de mange Hjørnediagrammer vurderer man f. Eks. Hjørneejendomme som Summen af Værdien af to Mellemgrunde beregnet paa Grundlag af henholdsvis Enhedsprisen i Hovedgaden og Sidegaden; eller man benytter Tabeller — med samme Værditillæg som efters Somer's System — ved hvilke man direkte kan aflæse, hvilken Procentdel der skal adderes til en Mellemgrund af tilsvarende Dimensioner for at angive Hjørnegrundens Værdi.

I nogle Byer har man konstrueret specielle Dybdetabeller, der antages bedre stemmende med de faktiske Forhold, saaledes at man bl. a. lægger mere Vægt paa Arealet nærmest Gadelinien, i andre benyttes en Façadeenhedsfod paa 1×85 , 1×125 feet eller 1×150 feet.

Udenfor de Forenede Stater benyttes Somers' System i Australien. Den eneste europæiske Dybdetabel, naar undtages den danske, er saa vidt vides en engelsk, der er udarbejdet af Mr. Edgar Harper (Statistical Valuer for the London County Council).

Ved den første danske Prøvevurdering til Jordskyld i 1911 foretoges Vurderingen efter to Principper: »A. Vurderingen« og »B. Vurderingen«.

Efter »B. Vurderingen« skulde Værdien fastsættes efter et Skøn over den enkelte Ejendoms Værdi i Handel og Vandel paa Grundlag af Salgspriser for lignende Ejendomme og under Hensyn til Grundens Størrelse og Form, dens Dybde og eventuelle Hjørne-

beliggenhed. Ved »A. Vurderingen« saas ganske bort fra Ejendommens Matrikulsgrænser, og Vurderingen foretoges i »Zoner paa Grundlag af konstaterede Værdier af Ejendomme af passende Form og Størrelse i en given af visse Gader indrammet Byggekarré«. I en Afstand, der efter Byggeloven og hele Karréens Form maatte anses for den hensigtsmæssigste Grunddybde, blev trukket Linier parallelle med Gaden, og for denne Zone angaves Værdierne, idet der toges Hensyn til Hjørnearealets større Værdi. Var en Byggekarré særlig dyb, saaledes at der forekom flere indre Zoner, ansattes disse under Hensyntagen til deres, ifølge den større Afstand fra Gaden, mindre Værdi. Den enkelte Ejendoms Værdi beregnedes derefter som Summen af de Arealer af denne, der faldt indenfor de forskellige Værdizoner.

I Følge Over-Skyldraadets Beretning om Prøvevurderingerne syntes der at være størst Tilfredshed med »B. Vurderingen«, medens »A. Vurderingen« (Zonevurderingen) kritiseredes stærkt, idet man fremhævede Vanskeligheden ved Inddelingen i Zoner og Fastsættelsen af Grænserne mellem de forskellige Priser pr. Arealenhed, hvorved Ensartethed blev uopnaelig. »Overhovedet«, siger Beretningen, »hviler Zonevurderingerne i Byer med gammel Bebyggelse paa en Forudsætning, der ligger udenfor Virkeligheden, nemlig hele Byens eller Kvarterets Ombygning, og den maa derfor føre til Summer, der staar ganske i Modstrid med Virkeligheden«.

Til Brug ved den anden Prøvevurdering var foreslaact en ny Fremgangsmaade. Man skulde anvende Regler i Lighed med de amerikanske, specielt efter Somers' System eller et System udarbejdet med dette som Forbillede, men tilpasset efter danske Forhold. Forslaget gjaldt saavel Anvendelse af Dybdetabel, Ansættelse af Enhedspriser som Afholdelse af offentlig Møder. Imidlertid blev den anden Prøvevurdering foretaget efter samme Regler som den første.

Ved den første egentlige Grundvurdering i 1916 anvendtes heller ikke noget bestemt System af nogen Art, men, som det hedder i Vejledningen for »Den særlige Grundvurdering 1916«: »Forsaa vidt noget Vurderingsraad maatte finde det nødvendigt, har Over-Skyldraadet intet imod, at man i alt Fald for København og de større Byer, udformer et bestemt System for Bedømmelsen af disses Grundværdier saaledes, at Façadejorden i en vis passende Dybde beregnes til fuld Værdi, medens Bagjorden, eventuelt indelt i flere Klasser, beregnes til en mindre Værdi, procentvis fast-

sat i Forhold hertil For Hjørneejendomme vil være at beregne Værdi i Forhold til begge Façader.« Det var saaledes en Art »Zonevurdering«, man anbefalede, og ved Vurderingen i 1920 vedtog Vurderingsformændene og Over-Skyldraadet da en Zonedeling, hvorefter 20 Meters Dybde skulde betragtes som Normaldybde i visse Dele af København og 30 Meters Dybde i Københavns øvrige Distrikter og paa Frederiksberg.

I 1923, da Grundværdien for første Gang skulde benyttes som Skattegrundlag (Ejendomsskyldloven af 7. August 1922), bestemtes i et Cirkulære fra Over-Skyldraadet til Vurderingsraadene i Købstæderne og de bymæssige Bebyggelser, at disse til Udgangspunkt for Grundvurderingen skulde benytte Gadepriser, der angav, hvad en Parcel af normal Dybde kunde anses at koste pr. m² og træffe Bestemmelse om, hvorledes Baggrund skulde ansættes i Forhold til den fastlagte Gadepris; og Vurderingsraadene skulde have Opmærksomheden henledt paa, at Værdien maa antages at falde jævnt med tiltagende Afstand fra Gadelinien. Endvidere skulde der træffes Bestemmelse om Ansættelse af Hjørnebeliggenhedens værdiforøgende Indflydelse. I København vedtoges en »Plan for Grundvurderingen« og ved Vurderingen pr. 1. Jan. 1927 anbefalede Over-Skyldraadet Vurderingsraadene i Købstæderne og de større bymæssige Bebyggelser stærkt at benytte den i København vedtagne Fremgangsmaade. Til Brug for Vurderingen i disse Omraader er der af Over-Skyldraadet udarbejdet en Vejledning, paa Grundlag af hvilken Vurderingen pr. 1. Jan. 1932 er foretaget, ligesom Vurderingen pr. 1. Okt. 1936 vil blive foretaget i Henhold til denne Vejledning.

Den vurderingstekniske Enhed, der benyttes ved den danske Vurdering af Grundværdi i Byer, er »Normalmeteren« (the square-foot unit-foot)¹⁾.

Hvis den normale Dybde er 20 Meter er Normalmeteren $\frac{1}{20}$ af en saadan 20 Meter dyb Grund med en Façade paa een Meter beliggende saaledes, at kun een Gade har Indflydelse paa Arealets Værdi. Af afgørende Betydning for Dybden af Normalparcellen er Byggeretten. I Tabel III er sammenstillet de for Byerne gældende Bebyggelsesprocenter. Det i Tabellen anførte Tvangsforhold mellem bebygget og ubebygget Areal, førte som nævnt ved Fastsættelsen af Zonedelingen i 1920 til Indførelsen af en Normalparcel

¹⁾ Vurdering paa Basis af »the square-foot unit-foot« er saa vidt vides kun benyttet i Cambridge i U. S. A. (der har indført Fremgangsmaaden 1920) og er her forladt igen.

Tabel III. Bebyggelsesprocenter.

Antal Etager	København			Frederiksberg	Provinsbyerne
	Indre By		De i Københavns Kommune indlemmede Distrikter ¹⁾		
	Indenfor Voldene	Udenfor Voldene			
	pCt.	pCt.	pCt.		
1 Etage	75,00	66,67	50,00	50,00	50,00
2 Etager	75,00	66,67	50,00	50,00	50,00
3 »	75,00	66,67	45,00	44,44	46,15
4 »	75,00	66,67	40,00	40,00	42,86
5 »	75,00	66,67	35,00	36,36	40,00
Hjørnejendomme (uanset Ant. af Etager)	75,00	75,00	50,00	50,00	{ som Facadeejendom
	20 Meter Normaldybde »Københavnstabel«		30 Meter Normaldybde »Frederiksbergtabel«		

med 20 Meters Dybde og en anden med 30 Meters Dybde. De Omraader, indenfor hvilke de to Normaldybder benyttedes, er angivet nederst i Tabellen, og ved de følgende Vurderinger er dette Forhold forblevet uforandret.

Paa Grundlag af Erfaringer og Undersøgelser mente man nu, at naar man gik ud fra en Grund af normal Dybde paa 20 (efter »Frederiksbergtabellen« 30) Meter, kunde de efterfølgende 20 (30) Meter sættes til 33 pCt. af Normalparcellens Værdi og de næstfølgende 20 (30) Meter til 20 pCt., saaledes at

Værdien af en Grund paa 20 (30) Meters Dybde udgjorde 100 pCt. af Værdien af en Grund paa 20 (30) Meters Dybde.

Værdien af en Grund paa 40 (60) Meters Dybde udgjorde 133 pCt. af Værdien af en Grund paa 20 (30) Meters Dybde.

Værdien af en Grund paa 60 (90) Meters Dybde udgjorde 153 pCt. af Værdien af en Grund paa 20 (30) Meters Dybde.

Med disse Punkter som Grundlag og gaaende ud fra, at Værdien pr. Kvadratmeter er jævnt aftagende med stigende Afstand fra Gadelinien, konstrueredes to Dybdetabeller.

Funktionen for Tabellen med 20 Meter som Normaldybde er, idet x er Antallet af Meter i Dybden:

$$P = 313,684 y \div 326,525 y^2 + 190,311 y^3, \text{ hvor } y = 1 \div e^{\frac{x}{28,22}}$$

¹⁾ Husum, Sundby, Valby, Utterslev m. fl.

Funktionen for Tabellen med 30 Meter som Normaldybde er, idet x er Antallet af Meter i Dybden:

$$P = 313,684 y \div 326,525 y^2 + 190,311 y^3, \text{ hvor } y = 1 \div e^{\frac{x}{42,33}}$$

De saaledes udregnede Tabeller angiver, hvor mange pC.t af en Normalparcels Værdi der falder paa den første Meter i Dybden, paa de to første og saa fremdeles, og svarer til Somers' Dybdetabel, Tabel I. (Tabeller af denne Art betegnes som »Procenttabeller«).

Da imidlertid Enheden i det danske Vurderingssystem er $\frac{1}{20}$ eller $\frac{1}{30}$ af Normalparcellen, i Modsætning til de amerikanske Vurderingssystemer, hvor Enheden er hele Normalparcellen, benyttes ikke Procenttabellen ved Beregningen herhjemme, men derimod den Tabel, der i det følgende vil blive kaldt »Vurderingstabellen«. Denne angiver, hvor stor Værdien er pr. Kvadratmeter ved en Parceldybde paa 1 Meter, paa 2 Meter o. s. v. i Forhold til Normalparcellen. Er Udgangspunktet f. Eks. Tabellen med 20 Meters Normaldybde, udledes Vurderingstabellen (V) af Procenttabellen saaledes: saafremt x er det Antal Meter Parceldybde, for hvilke Værdien pr. Kvadratmeter søges, faar man $V = \frac{20}{x} \times P$ (hvor P er den til x svarende Værdi i Procenttabellen).

Vurderingstabellen med 20 Meter som Normaldybde betegnes som »Københavnstabellen«¹⁾ (Tabel IV) og Vurderingstabellen med 30 Meter som Normaldybde betegnes som »Frederiksbergtabellen« (Tabel V). Paa Fig. 2 er indtegnet de til Tabellerne svarende Kurver tilligemed Somers' Kurve omregnet til Meter-systemet.

Naar Gadeprisen er fastlagt, skal den enkelte Ejendoms Grundværdi ansættes paa Basis heraf og med de vedtagne vurderingstekniske Regler som det vigtigste Hjælpemiddel modificeret ved Vurderingsraadets Skøn over særlige Forhold, der kan gøre sig gældende. Man ansætter som tidligere nævnt straks den enkelte Ejendom, saaledes som den begrænses af Matrikulsgrænserne, og foretager ikke som efter de amerikanske Vurderingssystemer en samlet Vurdering af hele den paagældende Huskarré, hvorfor man kan komme til forskellige Grundværdier for det samme Areal, eftersom det vurderes som en samlet Ejendom eller er stykket ud paa flere Hænder.

¹⁾ Københavnstabellen benyttes kun i ganske enkelte Tilfælde udenfor Hovedstaden.

Tabel IV. Uddrag af Vurderingstabellen for København.
(Københavnstabellen).

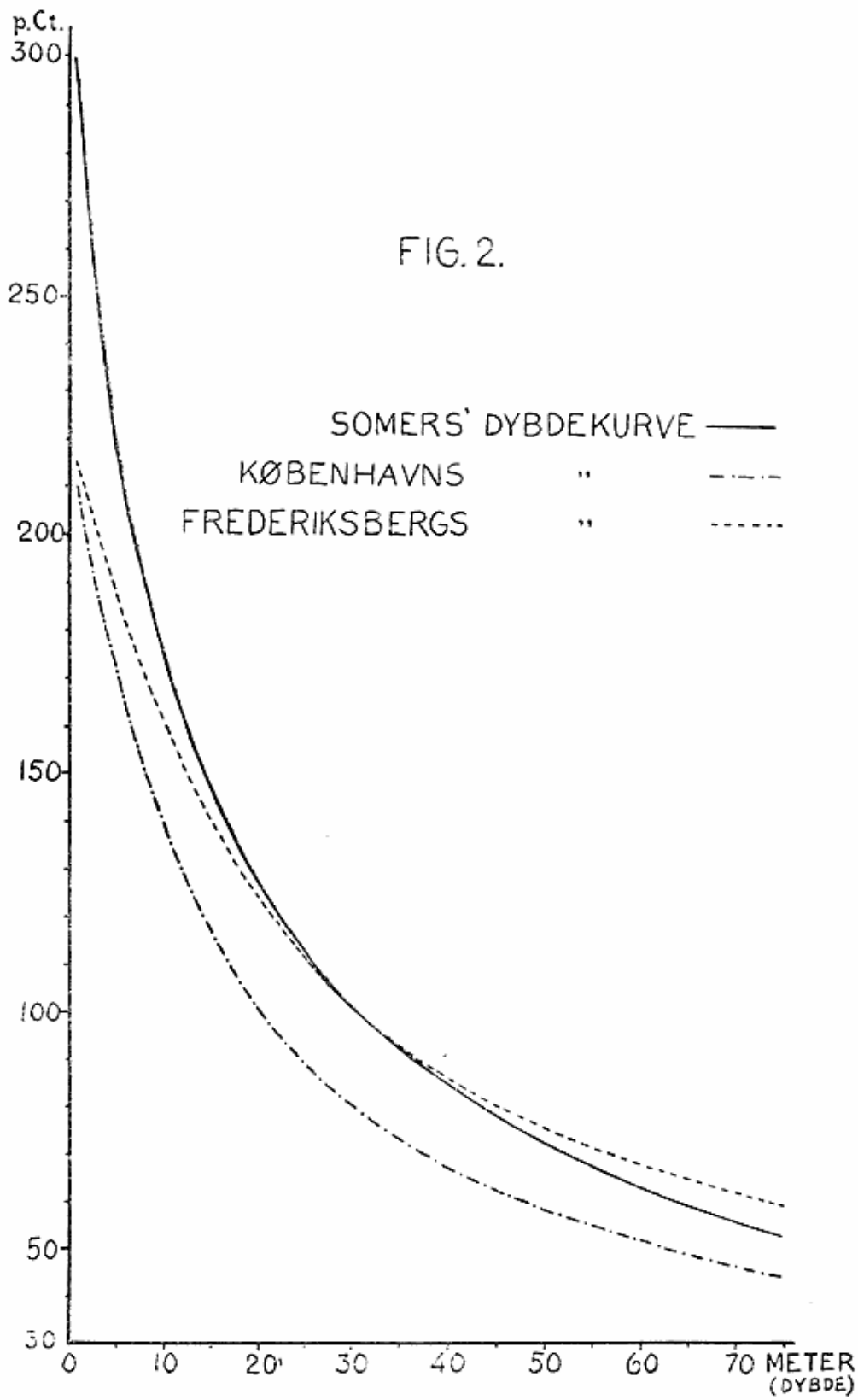
Værdi pr. Kvadratmeter i Procent af Gadeprisen.

Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)	Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)	Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)	Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)	Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)
m	pCt.	m	pCt.	m	pCt.	m	pCt.	m	pCt.
1	210,7	26	86,2	46	60,9	66	47,6	110	31,4
5	172,6	28	82,5	48	59,2	68	46,6	120	29,0
10	139,2	30	79,2	50	57,7	70	45,6	130	27,0
12	129,0	32	76,2	52	56,2	72	44,7	140	25,1
14	120,2	34	73,5	54	54,8	74	43,7	150	23,5
16	112,5	36	71,0	56	53,5	76	42,9	200	17,7
18	105,9	38	68,6	58	52,2	78	42,0		
20	100,0	40	66,5	60	51,0	80	41,2		
22	94,8	42	64,5	62	49,8	90	37,4		
24	90,3	44	62,6	64	48,7	100	34,2		

Tabel V. Uddrag af Vurderingstabellen for Provinsbyerne, Frederiksberg og de indlemmede Distrikter af København.
(Frederiksbergtabellen).

Værdi pr. Kvadratmeter i Procent af Gadeprisen.

Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)	Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)	Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)	Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)	Grunddybde	Værdi pr. Kvadratmeter (Dybdepct.)
m	pCt.	m	pCt.	m	pCt.	m	pCt.	m	pCt.
1	214,5	26	108,0	46	78,2	66	62,6	110	44,1
5	187,0	28	103,8	48	76,2	68	61,5	120	41,2
10	159,9	30	100,0	50	74,4	70	60,3	130	38,6
12	151,0	32	96,5	52	72,6	72	59,2	140	36,3
14	142,9	34	93,2	54	71,0	74	58,2	150	34,2
16	135,6	36	90,3	56	69,4	76	57,2	200	26,3
18	129,0	38	87,5	58	67,9	78	56,2		
20	123,0	40	84,9	60	66,5	80	55,3		
22	117,5	42	82,5	62	65,2	90	51,0		
24	112,5	44	80,3	64	63,9	100	47,3		



Ved Ansættelsen af Melle m g r u n d e — af nogenlunde regulær Form — hvis Værdi alene er paavirket af een Gadepris, benyttes følgende Hovedregel: Façadelængden (F) divideres ind i det samlede Areal (A), hvorefter hele Arealet multipliceres med den til den derved fremkomne Middeldybde (x) svarende Værdi (V) i Vurderingstabellen. Resultatet angiver Grundens Antal Normalmeter (Nm²), hvorefter Grundværdien (X) findes ved at multiplicere Antallet af Normalmeter med Gadeprisen (G).

$$X = G (A \times V). \quad (2)$$

Ved den saaledes fundne Grundværdi foretages derefter eventuelt skøns mæssigt en Forhøjelse eller Nedsættelse under Hensyn til særlige Forhold, saasom uheldig Form, Terrainforhold o. s. v.

Har en Melle m g r u n d Façade til to Gader, skal Vurderingsraadet »danne sig et Skøn over, hvad der mest økonomisk kan udnyttes til hver af de to Gader«, og iøvrigt foretages Ansættelsen saaledes, at Afstanden mellem de to Gader deles efter Værdiforholdet mellem Gadepriserne, hvorefter de to Dele vurderes hver for sig. Dersom Façaden til de to Gader er af forskellig Længde, deles Grunden foruden efter Gadepriserne ogsaa i Forhold til Façadelængderne.

Ved Vurderingen af Hjørne ej e n d o m m e giver man ligesom efter de amerikanske Vurderingssystemer et Tillæg for Hjørnebeliggenhed. Paa Grundlag af Erfaringer og statistiske Undersøgelser har man for Hovedstadens Vedkommende vedtaget at regne med, at Hjørneindflydelsen strækker sig 30 Meter til hver Gade, og fastsat Tillæget til Grundværdien, naar Hjørneejendommen beregnes som Façadegrund til Hovedgaden som angivet i Tabel VI. Tabellen gælder saavel, naar Grundens Værdi beregnes efter Københavns- som efter Frederiksbergtabellen, og dette gælder ogsaa for de 30 × 30 Meter Hjørnevirkning.

Tabel VI.

Gadeprisen i Hovedgaden	Hjørnetillæg
under 50 Kr.	10—15 pCt.
50—100 »	15—20 »
100—200 »	20—25 »
200—500 »	25—30 »
500—1000 »	30—35 »
over 1000 »	35—40 »

Tillæget beregnes som Tillæg til Antallet af Normalmeter.

Beregning af Grundværdien af Hjørneejendomme foretages efter Formel (3), naar der gives Hjørnetillæg for fulde 30×30 Meter og H betegner Hjørnetillægsprocenten (jfr. iøvrigt Formel (2)).

$$X = G \times [(A \times V_s) + ((900 \times V_{30}) \times H)] \quad (3)$$

Eksempel paa Anvendelsen af Formel (3) efter Københavns-tabellen:

Gadepris i Hovedgaden (G)	1500 Kr.	
Ejendommens Areal (A)	1008 m ²	
› Facade mod Hovedgaden (F)	28 m	
› Dybde (x)	36 m	
Dybdeprocent (V)	71,0 pCt.	
Antal Normalmeter (Nm ²) = (A × V)		716 Nm ²
Beregning af Hjørnetillæg	<ul style="list-style-type: none"> Areal med Hjørnetillæg (28 × 30) = 840 m² Dette Areals Dybdeprocent (x = 30)..... 79,2 pCt. Normalmeter med Hjørnetill. (840 × 0,792) = 665 Nm² Hjørnetillægsprocent (H) Hjørnetillæg i Normalmeter (665 × 0,40) = 266 Nm² 	
Samlet Antal Normalmeter..... (716 + 266) =		982 Nm ²
Ejendommens Grundværdi (X)..... (1500 × 982) =		1.473.000 Kr.

Hjørnetillæg gives kun det Matr. Nr., der er beliggende paa selve Hjørnet, medens en Ejendom, hvis Façade f. Eks. kun ligger 20 m fra Hjørnet, intet Tillæg faar ved selve Beregningen; gives der overhovedet et saadant Tillæg, maa det alene bero paa Vurderingsraadets Skøn. Er en Hjørnegrund saa dyb, regnet fra Hovedgaden, at en Del af Arealet vil faa større Værdi ved at beregnes som Façadegrund til Sidegaden, foretages Beregningen paa Grundlag heraf, idet dog de første henholdsvis 20 eller 30 Meter af Façaden til Sidegaden skal vurderes udfra Hovedgaden.

For Grunde, der har Façade til 3 eller 4 Gader, og for trekantede Grunde er der ingen bestemte Regler, men Delingen af Grunden maa foretages skønsmæssigt under Hensyn til normal Parceldybde, Gadepriser og Hjørne.

Formaalet med den danske Vurderingsteknik er ikke, saaledes som ved Somers' og de andre amerikanske Systemer, i saa vid Udstrækning som muligt at udelukke det subjektive Skøn for derved at naa til en upartisk og retfærdig Vurdering af Grundværdien, for saa vidt de vurderingstekniske Metoder er i Stand hertil; som det udtrykkelig fremhæves af Over-Skyldraadet i »Bestemmelser vedrørende Vurdering til Ejendomsskyld og til Grundskyld«, er det Vurderingsraadenes Opgave at ansætte Grundvær-

dien rigtigt i Forhold til Værdien i Handel og Vandel; Vurderingsteknikken skal kun tjene som en omend særdeles nyttig Vejledning til Opnaelse af den rigtige Ansættelse. Men det betones i Vejledningen, at de ved Beregningen fremkomne Grundværdier forhøjes eller nedsættes udfra skønsmæssig Hensyntagen til specielle Forhold.

Det centrale Punkt i alle Dybdetabellerne er Dybden af den Normalparcel, der har en Værdi paa 100 pCt. Denne Dybde er mere eller mindre begrundet paa Erfaring og Undersøgelser.

Det fremgaar af Fig. 2, at en forholdsvis større Procentdel af Værdien tilskrives de første Meter mod Gadelinien efter Somers' Kurve end efter de danske, og der er sikkert Grund til at antage, at Københavnstabellen burde korrigeres paa dette Punkt, idet der navnlig i de vigtigste Kvarterer indenfor det Omraade, hvor Tabellen benyttes, lægges overordentlig Vægt paa Adgang til Façade til Forretningsbrug, medens den store Dybde er mindre væsentlig. Da det udelukkende er Tvangsforholdet mellem bebygget og ubebygget Areal i Forbindelse med den sædvanemæssige Byggemaade, der har givet Anledning til Opstillingen af de to danske Tabeller, skulde der egentlig benyttes to forskellige ved Vurderingen i den indre By (se Tabel III), men af praktiske Grunde har man her nøjedes med een. Ved Indførelse af en tredje Tabel for Kvarteret »indenfor Voldene« med mindre Normaldybde, kunde den ovenfor omtalte Korrektion af Københavns-tabellen iværksættes, idet det er i dette Kvarter, Tabellens første Værdier er for smaa.

De benyttede Dybdetabeller maa i det hele taget betragtes som Udtryk for det gennemsnitlige Værdiforhold mellem Forgrund og Baggrund, idet der i de forskellige Kvarterer i den samme By lægges meget forskellig Vægt paa Betydningen af Façadearealet, der f. Eks. i amerikanske Skyskraberkvarterer spiller en ganske dominerende Rolle, ligesom herhjemme, en meget væsentlig Del af en »Strøggrund«s Værdi kan henføres til Arealet nærmest Gadelinien. Façadens Udstrækning er tillige af stor Betydning i Velhaver-Beboelseskvartererne, hvor man kræver, at Værelserne ikke maa vende ud til Gaarden; mindre derimod i Arbejder-Beboelseskvartererne, hvor man nøjes med, at nogle af Værelserne vender ud mod Gade. Selve Byggesædvanen har Indflydelse paa dette Forhold; saaledes vil den karakteristiske amerikanske Byggemaade uden Gaard, men eventuelt kun en Lysbrønd i Bygnings-

massens Midte kræve mere Façadeareal og mindre Dybde end den almindelige danske Byggemaade, og navnlig mere end den i den nyeste Tid ikke saa sjældent anvendte Randbebyggelse af Grunden, hvor en relativt stor Dybde netop er en nødvendig Forudsætning.

Ved den af Vurderingsformændene i København i 1923 vedtagne »Plan for Grundvurderingen« benyttedes som foran nævnt, hvad man for Kortheds Skyld kan kalde Normalmeter-Metoden, medens man efter Somers' og de fleste andre amerikanske Systemer bruger Façadeenhedsmeter-Metoden. Nogen principiel Forskel er der ikke mellem disse to Fremgangsmaader; Tabeller efter den ene Metode kan som foran angivet meget simpelt omregnes til Tabeller efter den anden Metode. Ansættelsen af den samme Grund bliver ganske ens, hvad enten man benytter den ene eller den anden Metode, blot maa naturligvis Enhedspriserne efter den amerikanske Fremgangsmaade være et Multiplum af Gadepriserne efter den danske Fremgangsmaade.

Den af Somers anviste Metode til Vurdering af uregelmæssige Grunde ved Zonedeling og Anvendelse af Zoneværditabeller er vel — rent matematisk — nøjagtigere end den danske Fremgangsmaade med Beregning af Middeldybde, men ogsaa langt omstændeligere. Dette sidste spiller imidlertid en langt mindre Rolle ved Vurderingen i de amerikanske Byer, hvor kun en ganske ringe Brøkdel af Grundene ikke er rektangulære i Modsætning til, hvad der er Tilfældet i ældre Byer som København. Den omstændelige amerikanske Fremgangsmaade gør sig ligeledes gældende ved Vurderingen af Hjørneejendomme, hvor man ikke som foran omtalt har indført specielle Hjørnetillægstabeller.

Vurderingen af Hjørnebeliggenhedens værdiforhøjende Virkning er utvivlsomt et af de vanskeligste Problemer ved Beregning af Grundværdi efter ganske bestemte Regler, idet der er flere Faktorer, der her spiller ind, og til hvilke der ved Udarbejdelsen af Fremgangsmaaden maa tages fornødent Hensyn, ligesom der maa tages visse praktiske Hensyn.

Naar Somers bortset fra »the light and ventilation factor« lader sin Vurdering af Hjørneejendomme alene bero paa Værdiforholdet mellem de skærende Gader, er det udfra den Iagttagelse, at dette Forhold er af væsentlig Betydning for Hjørnets Grundværdi, og ligesom Somers lægger ogsaa de fleste derpaa byggede Systemer alene Vægt paa Forholdet mellem Enhedspriserne. Det synes indlysende, at en Grund beliggende paa et Hjørne, hvor f. Eks.

Enhedspriserne i de to Gader er 1500 og 1000, maa repræsentere en større Grundværdi end en tilsvarende Grund paa et Hjørne med Enhedspriserne 1500 og 250. Det er imidlertid næppe rigtigt at lade dette Forhold være enebestemmende, thi det kan meget vel forekomme, at Værdiforholdet mellem de to Gader er det samme for to Hjørneejendomme, og at der alligevel kan være en ikke uvæsentlig Forskel mellem Grundværdierne, bl. a. paa Grund af Gadens forskellige Bredde; men ved ingen af Vurderingssystemerne findes nogen Regel om Hensyntagen hertil. Mod denne Indvending kan anføres, at Gadebredden jo i nogen Grad maa influere paa selve Grundværdien, og at Gadeprisen i Sidegaden kunde stige mod Hovedgaden; men beregnes Grundværdien alene udfra Hovedgaden som herhjemme, faar det sidstnævnte Forhold ingen Indflydelse, og et eventuelt Tillæg vil alene bero paa et Skøn. Ogsaa Beliggenheden i Forhold til Verdenshjørnerne er antagelig af endnu større Betydning ved Hjørneejendomme med de to Façader, end for Mellegrund. Ved Fastsættelsen af Gadepriserne kan der nok delvis tages Hensyn hertil, men det er alligevel paafaldende, at der efter Somers' System ingen Regler findes for dette Forhold. Hovedparten af de andre amerikanske Vurderingssystemer har samme Mangler som Somers', dog at nogle som nævnt benytter en væsentlig lettere Fremgangsmaade ved Hjørnevurderingen.

Naar Hjørnetillæget saaledes som efter den danske Vurderingsteknik alene afhænger af Hovedgadens Gadepris, bliver Tekniken let misvisende; thi vel skal Vurderingsraadet, som udtrykkelig fremhævet, tage sin Tilflugt til det rent subjektive Skøn, men man gaar alligevel ret nøje frem efter Reglen for Hjørnetillæg, saaledes som denne foran er gengivet. Efter Hjørnetillægstabellen lægges der hverken Vægt paa Værdiforholdet mellem Hoved- og Sidegade eller paa Sidegadens Bredde. Efter den danske Fremgangsmaade gør Hjørnevirkningens Indflydelse sig gældende 30 Meter fra Hjørnet ad begge Gader, saaledes at en Hjørnegrund med 30 Meters Façade til hver Gade og Gadepris i Hovedgaden paa f. Eks. 1500 faar en Værdi = 140 pCt. af en tilsvarende Mellegrund. Deles det paagældende Areal i to særskilte Matrikulsnumre hver med 15 Meters Façade til Hovedgaden skal alene det Matrikulsnummer, der ligger nærmest Hjørnet, have Hjørnetillæg og fuldt Hjørnetillæg (d. v. s. i dette Tilfælde 40 pCt. for hele Arealet), saaledes at den samlede Værdi af de to Grunde i dette Tilfælde kun bliver 120 pCt. af en tilsvarende Mellegrund. I det

første Tilfælde regnes der med Vejledningens 30 Meter, i det andet kun med 15 Meters Hjørneindflydelse, hvilket maa forekomme urimeligt, selvom der ved Ansættelsen skønsmæssigt af Vurderingsraadet, ved Afrunding af Værdien efter den mekaniske Udregning, eventuelt tages noget Hensyn til Hjørnets værdiforhøjende Virkning ogsaa for den anden Grund. Vel skal Vurderingen herhjemme respektere Matrikulsgrænserne, men disse kan dog ikke antages at ophæve Hjørnets værdiforøgende Virkning, og kan en Forretning beliggende paa Arealet næst efter Hjørneejendommen i det første Tilfælde antages at faa en forøget Omsætning paa Grund af Hjørnets Nærhed, vil den større Omsætning næppe blive mindre, fordi Lejen skal betales til en anden Ejer end Ejeren af Matrikulsnumret nærmest Hjørnet. For København — med Undtagelse af »Indenfor Voldene« — og Frederiksberg er det berettiget, at selve Hjørneejendommen faar forholdsvis den største Del af Hjørnetillæget, idet der, efter de dér gældende Byggelove (se Tabel III), er tilladt en intensivere Bebyggelse af denne Ejendoms Areal; men dette gælder ikke for Købstæderne, og baade for disse og København og Frederiksberg gælder det, at den særlige Værdi, Hjørneejendommen repræsenterer, fortrinsvis maa henføres til de specielle Butiksmuligheder, denne Beliggenhed giver. Dersom man udtrykkelig delte Hjørnetillæget saaledes, at en vis Procent henførtes til Byggelovens Lempelser i Tvangsforholdet mellem bebygget og ubebygget Areal, og gav den øvrige Del af Hjørnetillæget for de særlige Butikschancer m. m., Hjørnebeliggenheden frembyder, vilde man sikkert kunne nærme sig de faktiske Forhold langt bedre, end det nu er Tilfældet.

Som anført er Hjørnetillæget ved begge de ovenfor nævnte Ansættelser 40 pCt., baade hvor det gælder de 30×30 Meters Hjørneindflydelse, og hvor kun 15×30 Meter faar Hjørnetillæg. Nogen Begrundelse for, at Hjørnevirkningen skulde være konstant fra Hjørnet og 30 Meter hen ad Gaden, for derefter pludselig at falde til 0, er der næppe; man maa tværtimod antage, at i selve Skæringspunktet er den ved Hjørnebeliggenheden fremkaldte Værdiforøgelse betydeligst, hvorefter den ret hurtigt aftager og altsaa antages at være 0, naar man har naaet en Afstand af 30 Meter fra Hjørnet. Dette Forhold, at Hjørneindflydelsen er regelmæssigt faldende med stigende Afstand fra Hjørnet, er der, saa vidt vides, taget Hensyn til ved samtlige amerikanske Vurderingssystemer. Der er i det hele taget Grund til at antage, at den danske Vurderingsteknik vedrørende Beregning af Tillæg for Hjørnevirk-

ning, baade hvad angaar selve Tillægenes Størrelse og den tekniske Fremgangsmaade, burde underkastes en nærmere Under søgelse og eventuel Revision.

Ved Beskrivelsen af de i Amerika anvendte Vurderingsregler er der foran gjort Rede for, hvordan man dér som oftest fastsætter Enhedspriserne paa offentlige Møder, og ved denne Fremgangsmaade vil en speciel Statistik over Salgspriser og Lejemaal ikke direkte indgaa som et Led i Vurderingsarbejdet, selvom de absolute Værdiers Fastsættelse naturligvis maa foretages paa Grundlag af et mere eller mindre indgaaende Kendskab hos Publikum og »the Assessor« til disse Forhold.

I Over-Skyldraadets foran omtalte Vejledning angaaende Grundvurderingen i Byer og bymæssige Bebyggelser udtales, at Gadeprisen »fastsættes paa Grundlag af samtlige foreliggende Oplysninger, der tjener til Bedømmelse af Grundens Værdi«, og at Ansættelsen skal stemme »med den almindelige Opfattelse af de forskellige Gaders Karakter og Værdi.« Til Opnaaelsen af dette Formaal skal Vurderingsraadet benytte Salgspriserne for ubebyggede Grunde eller for Ejendomme til Nedrivning.

Ved Hjælp af den foran beskrevne Vurderingsteknik omregnes Salgspriserne til »Gadepriser«, der derefter kan benyttes som Udgangspunkt for Vurderingens Gadepriser eller til Kritik og Revision af de allerede ansatte Gadepriser. Ved Benyttelsen af Salgspriserne maa man naturligvis have Opmærksomheden henvendt paa, under hvilke Former og Forhold de enkelte Salg er foregaaet, idet Lovens Fordring gælder den almindelige Værdi i Handel og Vandel: hvad en fornuftig Køber normalt vilde give. Salg til Slægtninge, Overdragelse ved Tvangsauktion, »Nabokøb« o. s. v. indskrænker saaledes Grundsalgens Anvendelighed som Vejledning for Vurderingen.

Da det for betydelige Gadestrækninger, ja hele Kvarterer kan forekomme, at der intet anvendeligt Salg af ubebygget Grund eller Nedrivningssalg har fundet Sted i en længere Aarrække, maa man søge Vejledning i de af Ejerne paa Ejendomsskyldskemaerne opgivne Lejesummer og den herpaa byggede Lejestatistik. Paa Grundlag af det herved fremkomne Materiales langt større Omfang er det muligt at opnaa større Sikkerhed i Vurderingen, end der kan opnaas, naar kun faa og spredte Salg staar til Raadighed. Lejestatistik anbefales derfor af Over-Skyldraadets som Hjælpemiddel for Vurderingsraadene ved Ansættelsen og benyttes til Kritik af denne.

Principet for Sammenhængen mellem Lejeværdien og Grundværdien, saaledes som det danner et Led i Vurderingstekniken herhjemme, kan i Korthed forklares paa følgende Maade:

Da en Bygning maa have den samme Værdi, hvad enten Arealet, den ligger paa, repræsenterer en høj eller lav Grundværdi, maa man, dersom to ens Bygninger, beliggende i hver sin Gade, afkaster en forskellig Lejeindtægt, kunne benytte denne Lejeforskel som et Udtryk for en tilsvarende Forskel i Grundværdien og Gadeprisen, dersom Lejerne er normale og Bygningerne maa siges at svare til en økonomisk god Anvendelse¹).

Som Udgangspunkt for Beregningerne vælger man helst et Kvarter, som Regel et Yderkvarter, hvor man, paa Grundlag af et større Antal Salgspriser for ubebyggede Grunde, i Forvejen har et nøje Kendskab til Grundværdierne og udfra disse kan beregne Gadepriserne (i det følgende benævnt »Beboelseskvarteret«). Det er desuden af Betydning, at Bygningerne i de Gader og Kvarterer, der sammenlignes, saa vidt muligt er ensartede m. H. t. Benyttelse, Alder og Udstyrelse og underkastet den samme Byggelovs Bestemmelser og bebygget normalt i Henhold til denne. Forinden en Beregning paa Grundlag af Lejeværdien foretages, maa Ejendomme med egenartede eller fejlagtige Lejemaal (f. Eks. Fabriksbygninger, Teatre, Nybygninger og Leje af Ejerens egne Lokaler) udskydes.

I Ejendommene i Beboelseskvarteret subtraheres — for hver Etage for sig og pr. Kvadratmeter Etageareal — Grundværdiens Forrentning, d. v. s. Grundlejen, fra den samlede Leje; den herved fremkomne Rest svarer til Driftsomkostninger plus Rente af Bygningskapitalen og kaldes Bygningsleje. Den Forskel, der fremkommer ved at subtrahere Beboelseskvarterets samlede Bygningsleje fra den samlede Leje i det Kvarter, hvis Grundværdi skal beregnes (i det følgende benævnt »Forretningskvarteret«), kapitaliseres med en Kapitalitionsfaktor — erfaringsmæssigt udfundet paa Grundlag af Kapitaliseringen ved Salg af bebyggede Ejendomme og angiver da den beregnede Grundværdi pr. Kvadratmeter bebygget Areal i Forretningskvarteret.

Beregningen af Grundværdien udfra Lejeværdien pr. Kvadrat-

¹) Om Sammenhængen mellem Beliggenhedsværdi, Bygningsværdi, Grundværdi og Lejeværdi samt om Berettigelsen af at anvende Lejestatistikken ved Grundvurdering er der udførligt gjort Rede i Kontorchef *K. J. Kristensens* Artikel »Grundvurdering i Byerne« i *Nationaløkonomisk Tidsskrift* 1923, Side 361—387.

meter Etageareal i Forretningskvarteret foretages dels for hver enkelt Ejendom, dels i Gennemsnit for alle Ejendommene, og man kan da baade konstatere, hvorledes Grundværdien bevæger sig i de enkelte Gader eller Dele af disse, og om den gennemsnitligt ansatte Grundværdi ligger paa et passende Niveau i Forhold til den beregnede Grundværdi. Disse Beregninger maa foretages under Hensyn til Grundenes Dybde, Tvangsforholdet mellem bebygget og ubebygget Areal og eventuel Hjørnebeliggenhed. Den praktiske Udformning af Fremgangsmaaden, hvorved der tages Hensyn til disse Forhold, bliver, at man ved Mellemgrunde multiplicerer den paa den ovenfor beskrevne Maade beregnede Grundværdi pr. Kvadratmeter bebygget Areal med den for den paa-gældende Ejendom gældende Bebyggelsesprocent¹⁾, hvorved man finder den beregnede Grundværdi pr. Kvadratmeter samlet Areal. Da det imidlertid er Gadeprisen, det gælder om at udfinde, maa man foretage en Korrektion udfra Normalmeter-Synspunktet. Man udfinder Ejendommens Middeldybde (samlet Areal: Façadelængden), Vurderingstabellen giver den dertil svarende Dybdeprocent, og denne divideres dernæst ind i den beregnede Grundværdi pr. Kvadratmeter samlet Areal for at finde Værdien i normal Dybde. Det saaledes udkomne Resultat er den beregnede Gadepris. Beregningen for Mellemgrunde kan derefter opstilles saaledes:

$$\frac{(Gl \times K) \times B}{V} = G (b) \quad (1)$$

idet Gl. = Grundlejen pr. m² bebygget Areal; K. = Kapitalisationsfaktoren; (Gl. × K.) = den beregnede Grundværdi pr. m² bebygget Areal; B = Byggelovens Bebyggelsesprocent; V = Vurderingstabellens Dybdeprocent; G (b) = beregnet Gadepris i Forretningskvarteret.

Til Belysning af Fremgangsmaaden ved Anvendelsen af Lejestatistiken anføres følgende Eksempel fra København:

Til Sammenligningsgrundlag ved Beregningen af Gadeprisen i Forretningskvarteret benyttes et Beboelseskvarter, hvor Grundværdien kun udgør en forholdsvis ringe Andel af Ejendommens samlede Værdi, saa at den nøjagtige Ansættelse af Grundværdien her faar mindre at betyde. Jo større nemlig Forskellen er i Grundværdien i de to Kvarterer, desto mindre kommer Fejl i Ud-

¹⁾ Naar man udtrykkelig benytter Byggelovens Bebyggelsesprocent i Stedet for den faktiske, er det for at udelukke, at eventuel Over- eller Underbebyggelse skal indvirke paa Resultatet.

gangspunktets Grundværdi til at influere paa den beregnede Grundværdi. For Beboelseskvarteret finder man f. Eks., at den samlede Leje pr. m² Etageareal for 5 Etager er 40,5 Kr. Den paa Grundlag af Salg ansatte Grundværdi pr. m² bebygget Areal udgør 88,5 Kr., der forrentet med 6,6 pCt. giver en Grundleje paa 5,8 Kr. Subtraheres Grundlejen fra den samlede Leje, faas en Bygningsleje paa 34,7 Kr. Hvorledes der derefter gaas frem, fremgaar af følgende 2 Eksempler (beregnet efter Københavnstabelle):

	Mellemgrund	Hjørnegrund
Samlet Areal (A)	271 m ²	742 m ²
Bebygget Areal	180 m ²	556 m ²
Bebyggelsesprocent iflg. Byggeloven (Tab. III) (B) ...	66,67 pCt.	75,00 pCt.
Beregnet samlet Areal efter Byggeloven.....	270 m ²	741 m ²
Samlet Lejeværdi for samtlige 5 Etager.....	22375 Kr.	42460 Kr.
Gennemsnitlig Lejeværdi pr. m ² Etageareal for samtlige Etager.....	124,40 Kr.	76,30 Kr.
Bygningsleje i Beboelseskvarteret (jfr. Teksten).....	34,70 Kr.	34,70 Kr.
Beregnet Grundleje pr. m ² bebygget Areal i Forretningskvarteret (G1).....	89,70 Kr.	41,60 Kr.
Facadelængde (F).....	15 m	18 m
Beregnet Dybde	18 m	41 m
Dybdeprocent (V).....	105,9 pCt.	65,5 pCt.
Antal Normalmeter	286 Nm ²	485 Nm ²
Kapitalisationsfaktor (K).....	15,2	15,2

Indsættes for Mellemgrunden de ovenfor anførte Værdier i Formel (4), faas følgende beregnede Gadepris:

$$\frac{(89,70 \times 15,2) \times 66,67}{105,9} = 858 \text{ Kr.}$$

For Hjørnegrunden maa man foretage en Reduktion af Hensyn til Hjørnevirkningen (højest 30 × 30 Meter), hvilket sker ved at forøge Divisor (V):

Beregning af	Hjørnevirkning	Areal med Hjørnevirkning (18 × 30) ...	540 m ²
			Dybde
		Dybdeprocent.....	79,2 pCt.
		Nm ² med Hjørnetillæg.....	428 Nm ²
		Hjørnetillægsprocent (Tabel VI).....	30 pCt.
		Tillæg for Hjørnevirkning.....	128 Nm ²

Det samlede Antal Nm² for Hjørnegrunden er herefter 485 + 128 = 613, det samlede Areal efter Byggeloven er beregnet til 741 m² (jfr. ovenfor). Den Dybdeprocent, hvormed et Areal paa 741 m² skal multipliceres for at give et Antal Nm² paa 613, er

82,7 pCt. (613 : 741). I Stedet for — som foran anført — 65,5 pCt. bliver (V) for Hjørneejendommen 82,7 pCt., saaledes at den beregnede Gadepris for denne Ejendom findes paa følgende Maade efter Formel (4):

$$\frac{(41,60 \times 15,2) \times 75,00}{82,7} = 573 \text{ Kr.}$$

Den væsentligste Forudsætning for de her anførte Beregninger er den, at det er muligt at udvælge Kvarterer, hvor Bygningernes Ensartethed gør en saadan Sammenligning berettiget, idet man kan gaa ud fra, at Bygningslejen omtrent er den samme i begge Kvarterer¹⁾. Da der mellem Beboelses- og Forretningsbygninger tidligere sjældent var nogen væsentlig Forskel i Bygningernes Udstyr og Omkostninger, var et Sammenligningsgrundlag forholdsvis nemt at bringe i Stand, og eventuelle særprægede Ejendomme kunde derfor udskydes, uden at man derved kom ned paa et for ringe Antal Ejendomme. I Fremtiden vil det maaske blive sværere at finde et passende Sammenligningsgrundlag for visse Kvarterer, idet de moderne Beboesesejendomme og Forretnings- og Kontorejendomme er mere specialiserede, saa at en Sammenligning bliver mindre berettiget. For at komme udover denne Hindring kan man eventuelt i Stedet for en Sammenligning mellem to Kvarterer gaa over til at foretage Beregningerne ud fra, hvad Butiksløjen giver mere end Lejen i de øvre Etager.

Endelig skal nævnes, at man som et tredie Hjælpemiddel til Fastsættelsen af Gadepriser i Amerika i et enkelt Tilfælde har benyttet Færdselstælling udfra den Antagelse, at der maa være et bestemt Forhold mellem Grundværdien og Fodgængerfærdselen. Det synes imidlertid, som om man senere helt har opgivet Færdselstælling som Vejledning ved Grundvurdering. Herhjemme er dette Hjælpemiddel aldrig anvendt ved Vurderingen. At der er en Sammenhæng mellem Grundværdiens Højde og Antallet af Passanter, er utvivlsomt; men som direkte Vejledning ved Ansættelsen af Grundværdien er Færdselstælling antagelig uden Værdi undtagen i ganske specielle Tilfælde.

¹⁾ Ved den her gengivne og i Praksis anvendte Fremgangsmaade er ikke taget Hensyn til de større Driftsomkostninger for Ejendomme paa den dyre Grund i Forretningskvarteret.