

Vurderingsrapport for Fyrrevang 42 2830 Virum

Samlet vurdering:

3.518.000 kr.

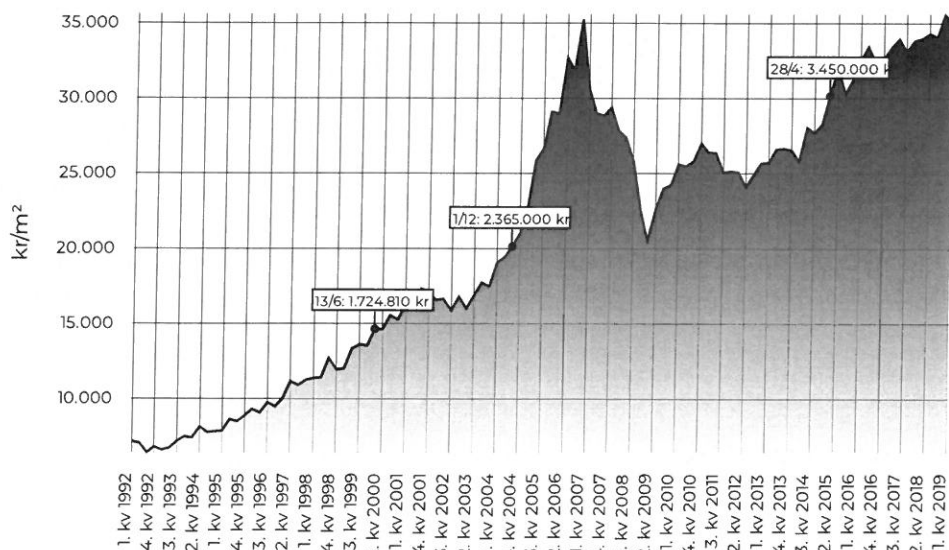
Nøgledata om boligen

Boligtype	Bolig / Kælder / Grund	Værelser	Badeværelser	Byggeår	Seneste ombygning	Mere info
(UDFASES) Række-, kæde- eller dobbelthuset (lodret adskillelse mellem enhederne).	106 m ² / 32 m ² / 278 m ²	4	1	1944	1951	BBR (/bbrinfo/aeabec3d-c2d0-44be-8b04-0df39f77dfb1)

Seneste offentlige vurdering: 2.300.000 kr. kr (2018)

M²-PRISERNES UDVIKLING I OMRÅDET

Denne graf viser Realkreditrådets ([link](https://www.realkreditradet.dk/Statistikker/Boligmarkedstatistik.aspx)), (<https://www.realkreditradet.dk/Statistikker/Boligmarkedstatistik.aspx>) tal for kvadratmeterprisernes udvikling for denne boligtype i postnummeret.



Seneste salgspris (28-04-2015): 3.450.000 kr.

Prisudvikling siden sidste salg: + 9 %

VÆGTNING AF BOLIGAREAL

Bolig	100% * 106 m ²	106,0 m ²
Kælder (ikke beboelse)	40% * 32 m ²	12,8 m ²
Loft (Anvendelig, men ikke beboelse)	40% * 0 m ²	0,0 m ²
Udhus	25% * 0 m ²	0,0 m ²
Garage	25% * 0 m ²	0,0 m ²
Carport	10% * 16 m ²	1,6 m ²
Udestue	50% * 0 m ²	0,0 m ²
Terrasse	20% * 0 m ²	0,0 m ²
Samlet		120,4 m ²

1. BASERET PÅ REALKREDITRÅDETS M²-PRIS I POSTNUMMERET

Boligens vægtede areal beregnes ud fra den samme formel som Realkreditrådet anvender (Se ovenfor). Med dette tal kan vi anvende deres kvadratmeterpris for postnummeret til at estimere en salgspris for boligen.

Boligens vægtede areal

120,4 m²

Mellemregning 1:

4.200.360 kr.

2. NÆRMESTE SAMMENLIGNELIGE SALG

Der udvælges en række boliger i nærheden med samme boligtype, samt et tilsvarende boligareal. Boligerne vægtes ud fra en række kriterier for lighed, hvorved de boliger der ligner mest har mest indflydelse på resultatet.

Afstand	Bolig	Kælder	Grund	Vejnavn	Postnr.	Omregningsdato	Salgspris (Fremskrevet)	m ² -pris	Vægt
0 km	106,0 m ²	32,0 m ²	278,0 m ²	Fyrrevang 42 (/bbrinfo/aeabec3d-c2d0-44be-8b04-0df39f7fdfb)	2830	28-04-2015	3.450.000 kr. (3.772.110 kr.)	32.547 kr./m ²	6
0 km	101,0 m ²	32,0 m ²	278,0 m ²	Fyrrevang 44 (/bbrinfo/08993d77-d71c-4917-9ce2-a583f8be6740)	2830	10-09-2009	2.550.000 kr. (3.721.394 kr.)	25.248 kr./m ²	5
0 km	110,0 m ²	32,0 m ²	278,0 m ²	Fyrrevang 48 (/bbrinfo/43b7a2b9-25d2-45bb-b74a-dd9171d3c784)	2830	10-07-2015	4.060.000 kr. (4.687.850 kr.)	36.909 kr./m ²	5
0 km	107,0 m ²	32,0 m ²	278,0 m ²	Fyrrevang 34 (/bbrinfo/231ed27b-8315-4f4f-9be2-1889934b950)	2830	18-01-2018	4.195.000 kr. (4.321.421 kr.)	39.206 kr./m ²	5
0 km	106,0 m ²	32,0 m ²	278,0 m ²	Fyrrevang 50 (/bbrinfo/fb97702b-c361-49d9-8d3f-28115e61286a)	2830	13-07-2018	3.600.000 kr. (3.697.825 kr.)	33.962 kr./m ²	5
0 km	107,0 m ²	32,0 m ²	278,0 m ²	Fyrrevang 32 (/bbrinfo/f70109dd-8362-4247-a24b-ac62bf9fca4c)	2830	26-03-2014	3.150.000 kr. (4.271.138 kr.)	29.439 kr./m ²	4
0 km	107,0 m ²	32,0 m ²	260,0 m ²	Fyrrevang 29 (/bbrinfo/c4cdfd45-3f14-43b1-80d6-8e317ded4bdc)	2830	22-02-2008	3.495.000 kr. (4.399.291 kr.)	32.664 kr./m ²	4
0 km	108,0 m ²	33,0 m ²	260,0 m ²	Fyrrevang 27 (/bbrinfo/4b72e3b7-74c4-4c7f-a008-903028feff14)	2830	4-10-2018	4.050.000 kr. (3.983.537 kr.)	37.500 kr./m ²	4
0 km	107,0 m ²	32,0 m ²	260,0 m ²	Fyrrevang 37 (/bbrinfo/b683731c-2613-492f-8d36-a2d622c73011)	2830	7-01-2011	2.950.000 kr. (3.909.394 kr.)	27.570 kr./m ²	4
0 km	106,0 m ²	32,0 m ²	260,0 m ²	Fyrrevang 39 (/bbrinfo/c53b5aa1-312e-4f4e-af9a-4ebb737072fb)	2830	7-01-2010	2.550.000 kr. (3.483.497 kr.)	24.057 kr./m ²	4
0 km	104,0 m ²	32,0 m ²	260,0 m ²	Fyrrevang 21 (/bbrinfo/67b624e6-b3ea-4089-89f7-5323b4038c17)	2830	8-12-2011	2.850.000 kr. (3.965.596 kr.)	27.404 kr./m ²	4
0,1 km	108,0 m ²	32,0 m ²	260,0 m ²	Fyrrevang 15 (/bbrinfo/90d5d8cc-9eff-4fef-8704-d1ffb0c3cd2b)	2830	4-06-2009	2.450.000 kr. (3.784.191 kr.)	22.685 kr./m ²	4
0,1 km	105,0 m ²	32,0 m ²	278,0 m ²	Fyrrevang 24 (/bbrinfo/5b5e0fa8-8914-4ca0-9fc6-4434a268014b)	2830	19-02-2008	3.150.000 kr. (3.965.026 kr.)	30.000 kr./m ²	4
0,1 km	101,0 m ²	32,0 m ²	278,0 m ²	Fyrrevang 22 (/bbrinfo/e8540d00-7952-43cb-9e70-bfcfdcc02fe4)	2830	10-11-2011	2.200.000 kr. (3.061.162 kr.)	21.782 kr./m ²	4
0,1 km	109,0 m ²	33,0 m ²	429,0 m ²	Fyrrevang 41 (/bbrinfo/4c37ed50-a42a-4688-8161-e1f17b107c1c)	2830	20-11-2014	3.395.000 kr. (4.199.271 kr.)	31.147 kr./m ²	3

Mellemregning 2:

3.943.200 kr.

(37.200 kr./m² boligareal)

3. AVANCERET

Baseret på tidl. salgspris' afvigelse fra RKR gns. m²-pris

Boligen blev solgt i 2015 med en m²-pris på 28.654 kr., hvilket var 10 % lavere end Realkreditrådets gennemsnit for postnummeret, som på dette tidspunkt var 32.014 kr. Den seneste RKR m²-pris for området er på 35.003 kr.. Hvis vi antager at boligen ikke har ændret sig markant, og dermed stadig ligger lidt under gennemsnittet, kan vi gætte på at den nu ville koste 35.003 kr./m² * (100% - 10 %) = 31.434 kr./m²

Beregningen

RKR m ² -pris v. salg	32.014 kr./m ²
Salg m ² -pris	28.654 kr./m ²
Salgspris afvigelse fra RKR	10,49 %
Seneste RKR m ² -pris (4. kvartal 2018)	35.003 kr./m ²

Mellemregning 3:

3.772.110 kr.

VÆGTNING

Modifikatorer

Modifikatorer bruges til at korrigere de af beregningerne der baseres på gennemsnitstal for specielle egenskaber ved boligen. Eksempelvis er en penthouse lejlighed mere værd end gennemsnittet, hvor en i kælderens vil være mindre værd. Tallene er baseret på interne statistikker.

Mellemregninger

Beregning	Resultat	Resultat m. modifikatorer	Vægtning
1. Baseret på Reakreditrådets m ² -pris i postnummeret	4.200.360 kr.	4.200.360 kr.	7,692 %
2. Nærmeste sammenlignelige salg	3.943.200 kr.	3.943.200 kr.	30,769 %
3. Avanceret	3.772.110 kr.	3.772.110 kr.	38,462 %
Offentlig vurdering	2.300.000 kr.	2.300.000 kr.	23,077 %
Samlet vurdering	3.517.977 kr.	3.517.976 kr.	100 %

SAMLET VURDERING

Dette er den endelige vurdering. Den er beregnet på baggrund af de øvrige resultater, med en række tilføjelser for at øge præcisionen.

Vurdering baseret på alle de ovenstående beregninger:

3.518.000 kr.

(29.317 kr./m²)