

Vurderingsrapport for Porcelænsghaven 5B, 1. th 2000 Frederiksberg

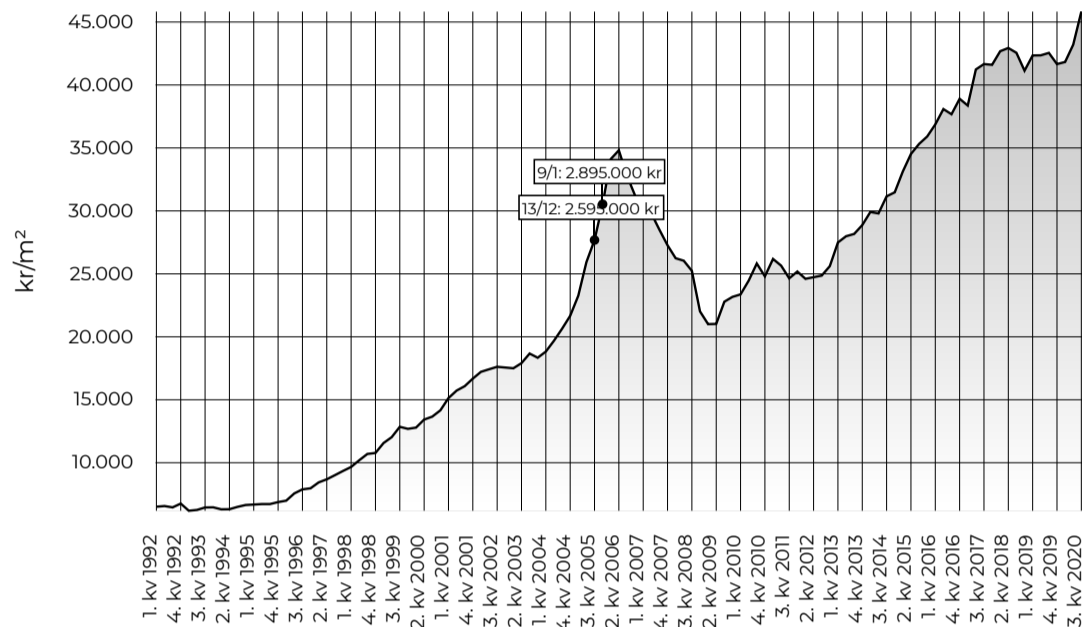
Samlet vurdering:

5.733.000 kr.

Nøgledata om boligen

Boligtype	Bolig / Kælder / Grund	Værelser	Badeværelser	Byggeår	Seneste ombygning	Mere info
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	98 m ² / 0 m ² / 0 m ²	3	1	2006	0	BBR (/bbrinfo/f1024272-c52b-4e31-a14a-ecebe0b0612d)

Seneste offentlige vurdering: 2.650.000 kr. kr (2019)

M²-PRISERNES UDVIKLING I OMRÅDETDenne graf viser Finans Danmarks ([link](https://finansdanmark.dk/toerre-tal/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/)) tal for kvadratmeterprisernes udvikling for denne boligtype i postnummeret.**VÆGTNING AF BOLIGAREAL**

Bolig	100% * 98 m ²	98,0 m ²
Kælder (ikke beboelse)	40% * 0 m ²	0,0 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% * 0 m ²	0,0 m ²
Udestue	50% * 0 m ²	0,0 m ²
Terrasse	20% * 0 m ²	0,0 m ²
Samlet		98,0 m ²

1. BASERET PÅ FINANS DANMARKS M²-PRIS I POSTNUMMERET

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

Boligens vægtede areal	98,0 m ²
Seneste RKR m ² -pris (3. kvartal 2020)	45.827 kr./m ²

Mellemlregning 1:

4.491.046 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	98,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	Porcelænsghaven 5B, st. th (/bbrinfo/ddf2fa8c-c8fe-488f-b587-db3d3ad33cff)	2000	6-10-2019	5.200.000 kr. (5.719.987 kr.)	53.061 kr./m ²	4
0 km	98,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	Porcelænsghaven 5B, 1.tv. (/bbrinfo/cf0a06c0-7c3d-449b-85ca-8c10997f1f01)	2000	24-01-2012	4.295.000 kr. (7.999.795 kr.)	43.827 kr./m ²	4
0 km	98,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	Porcelænsghaven 5B, 03. TV. (/bbrinfo/02d70eac-0e86-4b4e-88d2-f0c6d6be6cb60)	2000	25-05-2010	3.875.000 kr. (7.260.594 kr.)	39.541 kr./m ²	4
0 km	98,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	Porcelænsghaven 5B, st. tv. (/bbrinfo/a669e416-e5ef-4fc2-9afc-e855fc6d3386)	2000	23-04-2014	4.935.000 kr. (7.589.390 kr.)	50.357 kr./m ²	4
0 km	98,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	Porcelænsghaven 5B, 2. th. (/bbrinfo/df7b4186-b878-4dfd-bdec-5528acfbeca3)	2000	22-02-2011	4.250.000 kr. (7.438.879 kr.)	43.367 kr./m ²	4
0 km	86,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	Porcelænsghaven 5c, st. tv (/bbrinfo/30828999-016b-44c3-8387-294bdadfdb5b)	2000	27-04-2015	3.995.000 kr. (5.303.405 kr.)	46.453 kr./m ²	3
0 km	99,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	Porcelænsghaven 5A, st th (/bbrinfo/88cfec98-b4c6-466e-aa85-0c858769bd63)	2000	1-11-2010	4.300.000 kr. (7.945.490 kr.)	43.434 kr./m ²	3
0 km	99,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	Porcelænsghaven 5A, 1. th (/bbrinfo/9f5e7026-0de3-4c36-a276-847251aebcdd)	2000	9-08-2016	5.995.000 kr. (7.291.792 kr.)	60.556 kr./m ²	3
0 km	108,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	Porcelænsghaven 5 E, 1. tv (/bbrinfo/49c0ab9e-52c8-4b0f-ade0-6d5c3eeb8a01)	2000	23-11-2012	4.500.000 kr. (8.052.067 kr.)	41.667 kr./m ²	3

Afstand	Bolig	Kælder	Grund	Vejnavn	Postnr.	Omregningsdato	Salgspris (Fremskrevet)	m ² -pris	Vægt
0 km	108,0 m ²	6,0 m ²	0,0 m ²	PorcelænsHAVEN 5E, 3. tv (/bbrinfo/e7d5aaf0-2704-4ec7-8959-d442dbf68253)	2000	20-04-2015	5.100.000 kr. (6.770.305 kr.)	47.222 kr./m ²	3
0 km	103,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	PorcelænsHAVEN 5F, 1. tv. (/bbrinfo/a0d14056-b283-4708-abc1-3fe549e22319)	2000	1-02-2012	4.100.000 kr. (7.636.591 kr.)	39.806 kr./m ²	3
0 km	103,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	PorcelænsHAVEN 5F 2 tv (/bbrinfo/c5304a89-ea30-4338-8f74-902b35a77f12)	2000	10-09-2020	6.800.000 kr. (6.800.000 kr.)	66.019 kr./m ²	3
0 km	104,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	PorcelænsHAVEN 5G, 1. th (/bbrinfo/1caa6edc-e060-4f85-a050-0a23cd5f1f40)	2000	25-08-2017	5.695.000 kr. (6.264.335 kr.)	54.760 kr./m ²	3
0 km	106,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	PorcelænsHAVEN 5G, 2. tv. (/bbrinfo/26f64f77-8e45-4750-b9f0-cbb0e2fed8c4)	2000	24-02-2012	4.295.000 kr. (7.999.795 kr.)	40.519 kr./m ²	3
0 km	104,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	PorcelænsHAVEN 5 G, 2. th (/bbrinfo/dce6a6d3-7510-4bd0-b787-2363c0545ce9)	2000	14-09-2010	4.165.000 kr. (7.392.310 kr.)	40.048 kr./m ²	3

Mellemregning 2:

6.974.464 kr.
(71.169 kr./m² boligareal)

3. AVANCERET

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

Denne beregning er desværre ikke mulig, da der ikke er fundet nogen reelle tidligere salg af boligen

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 kældereren vil være mindre værd. Tallene er baseret på interne statistikker.

Mellemregninger

Beregning	Resultat	Resultat m. modifikatorer	Vægtning
1. Baseret på Finans Danmarks m ² -pris i postnummeret	4.491.046 kr.	4.491.046 kr.	50 %
2. Nærmeste sammenlignelige salg	6.974.464 kr.	6.974.464 kr.	50 %
3. Avanceret	0 kr.	0 kr.	0 %
Offentlig vurdering	2.650.000 kr.	2.650.000 kr.	0 %
Samlet vurdering	5.732.755 kr.	5.732.755 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:

5.733.000 kr.

(58.500 kr./m²)