

## Vurderingsrapport for

**PorcelænsHAVEN 5B, 3. th  
2000 Frederiksberg**

## Samlet vurdering:

**5.742.000 kr.**

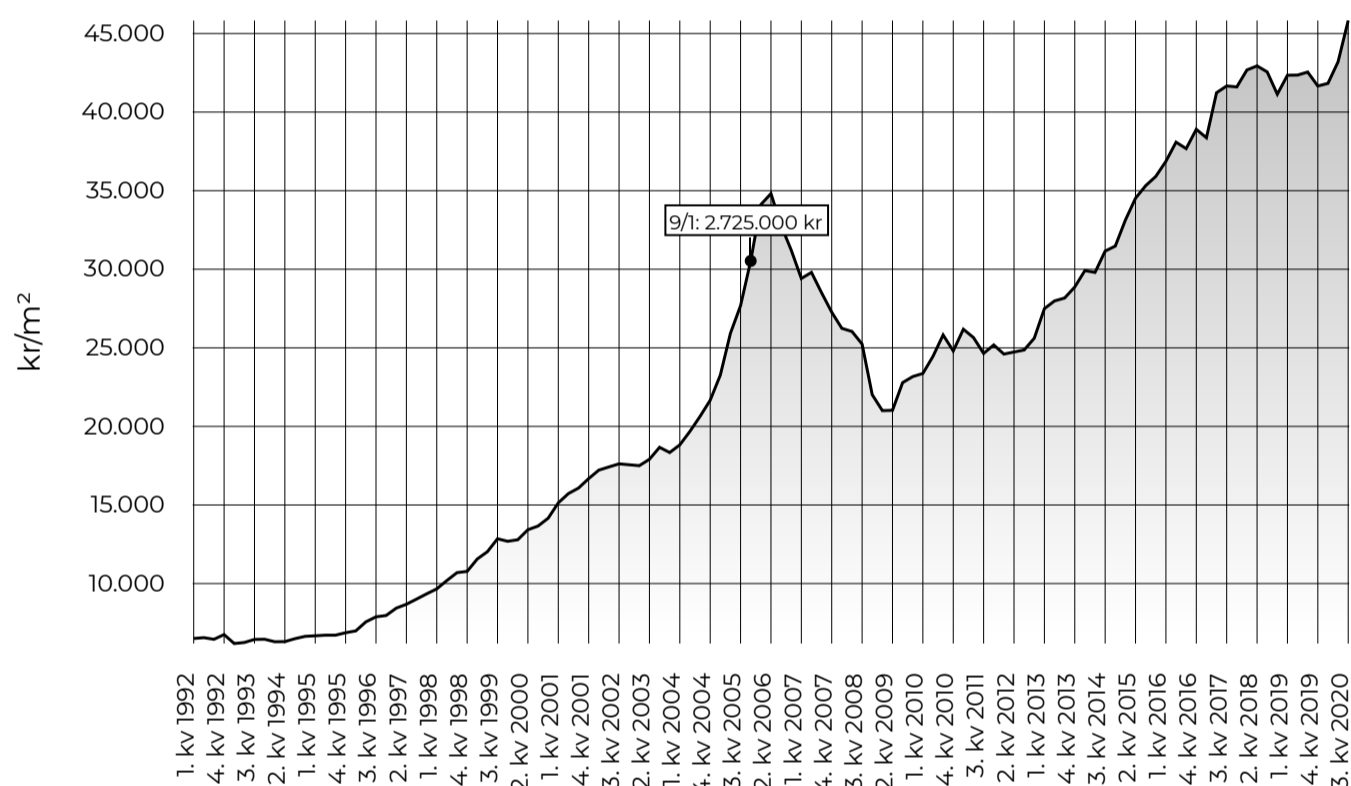
## Nøgledata om boligen

Boligtype	Bolig / Kælder / Grund	Værelser	Badeværelser	Byggeår	Seneste ombygning	Mere info
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	98 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	3	1	2006	0	<a href="#">BBR (/bbrinfo/8a6be08d-32e3-4254-948e-e2bcabd4f5ba)</a>

Seneste offentlige vurdering: 2.650.000 kr. kr (2019)

**M<sup>2</sup>-PRISERNES UDVIKLING I OMRÅDET**

Denne 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 <sup>2</sup>	98,0 m <sup>2</sup>
Kælder (ikke beboelse)	40% * 0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Loft (Anvendelig, men ikke beboelse)	40% * 0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Udhus	25% * 0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Garage	25% * 0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Carport	10% * 0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Udestue	50% * 0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Terrasse	20% * 0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Samlet		98,0 m <sup>2</sup>

**1. BASERET PÅ FINANS DANMARKS M<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup>
Seneste RKR m <sup>2</sup> -pris (3. kvartal 2020)	45.827 kr./m <sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup> -pris	Vægt
0 km	98,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 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 <sup>2</sup>	4
0 km	98,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5B, 2. th. (/bbrinfo/df7b4186-b878-4dfd-bdec-5528acf8eca3).	2000	22-02-2011	4.250.000 kr. (7.438.879 kr.)	43.367 kr./m <sup>2</sup>	4
0 km	98,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 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 <sup>2</sup>	4
0 km	98,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5B, 03. TV. (/bbrinfo/02d70eac-0e86-4b4e-88d2-f0c6dbe6cb60).	2000	25-05-2010	3.875.000 kr. (7.260.594 kr.)	39.541 kr./m <sup>2</sup>	4
0 km	98,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 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 <sup>2</sup>	4
0 km	83,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5C 2 TV (/bbrinfo/c09dc874-4399-4211-ae7d-f786e570d16c).	2000	12-02-2018	4.360.000 kr. (4.681.264 kr.)	52.530 kr./m <sup>2</sup>	3
0 km	87,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5A, st. mf (/bbrinfo/92276618-eb28-4c47-b24d-335962b72fd0).	2000	31-08-2016	4.500.000 kr. (5.473.405 kr.)	51.724 kr./m <sup>2</sup>	3
0 km	87,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5A, 1. mf (/bbrinfo/fbd5737e-0d2b-4c73-b6d7-bfb0fbdff35a).	2000	9-04-2015	4.350.000 kr. (5.774.671 kr.)	50.000 kr./m <sup>2</sup>	3
0 km	108,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5E 2. TV. (/bbrinfo/7af2c3cc-5e75-4418-b6ae-8c2a2eb306a2).	2000	7-08-2016	6.345.000 kr. (7.717.501 kr.)	58.750 kr./m <sup>2</sup>	3
0 km	103,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5E, 2. th. (/bbrinfo/2754d8a0-880e-4cbe-90e1-8699fc7d5308).	2000	27-10-2010	4.100.000 kr. (7.575.932 kr.)	39.806 kr./m <sup>2</sup>	3
0 km	101,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5E, 3. th (/bbrinfo/ca843380-5fdc-4d22-8b07-ead5f8cdac80f).	2000	26-04-2018	6.380.000 kr. (6.809.265 kr.)	63.168 kr./m <sup>2</sup>	3
0 km	96,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5E, 4. mf (/bbrinfo/020ab68b-e25c-4734-9f78-9d8324c0fa4f).	2000	20-07-2017	5.250.000 kr. (5.774.848 kr.)	54.688 kr./m <sup>2</sup>	3
0 km	101,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5E, 2. th (/bbrinfo/9849b9f9-d5f3-4eb3-bff0-8aa27dd43e19).	2000	23-05-2017	5.950.000 kr. (6.612.922 kr.)	58.911 kr./m <sup>2</sup>	3
0 km	99,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5 G, st. tv (/bbrinfo/09498419-e7a5-4457-8169-19cc281c6cd9).	2000	26-08-2014	5.395.000 kr. (7.935.443 kr.)	54.495 kr./m <sup>2</sup>	3
0 km	96,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	Porcelænshaven 5G, st. th (/bbrinfo/97c166c1-6f04-4065-9a32-997bc0c51fad).	2000	18-02-2018	5.450.000 kr. (5.851.580 kr.)	56.771 kr./m <sup>2</sup>	3

## Mellemregning 2:

6.768.468 kr.

(69.066 kr./m<sup>2</sup> boligareal)

## 3. AVANCERET

Baseret på tidl. salgspris' afvigelse fra RKR gns. m<sup>2</sup>-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 kælderen vil være mindre værd. Tallene er baseret på interne statistikker.

3. Sal eller derover	+ 5 %
----------------------	-------

## Mellemregninger

Beregning	Resultat	Resultat m. modifikatorer	Vægtning
1. Baseret på Finans Danmarks m <sup>2</sup> -pris i postnummeret	4.491.046 kr.	<b>4.715.598 kr.</b>	50 %
2. Nærmeste sammenlignelige salg	6.768.468 kr.	<b>6.768.468 kr.</b>	50 %
3. Avanceret	0 kr.	<b>0 kr.</b>	0 %
Offentlig vurdering	2.650.000 kr.	<b>2.650.000 kr.</b>	0 %

Beregning	Resultat	Resultat m. modifikatorer	Vægtning
Samlet vurdering	5.629.757 kr.	<b>5.742.033 kr.</b>	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:

**5.742.000 kr.**

(58.592 kr./m<sup>2</sup>)