

Vurderingsrapport for Robenheje 10 4600 Køge

Samlet vurdering:

2.972.000 kr.

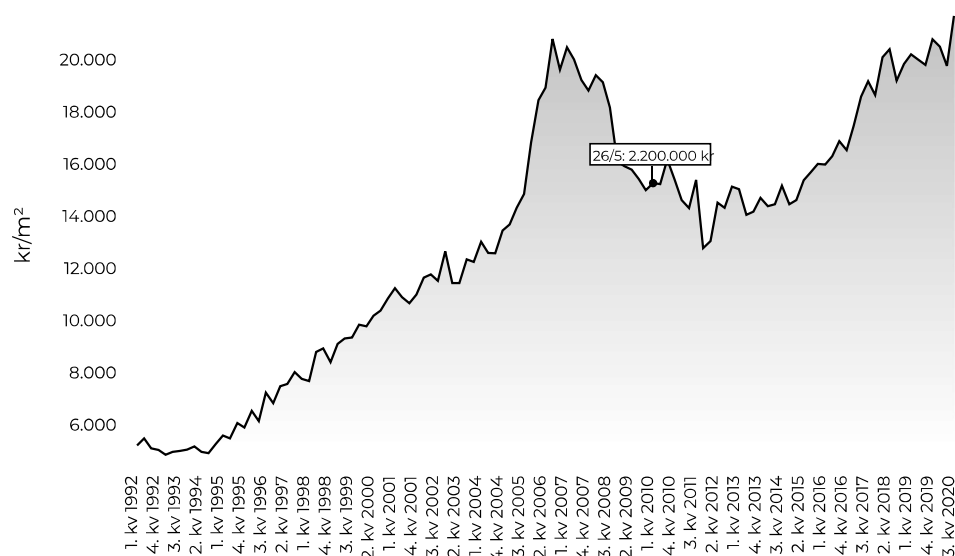
Nøgledata om boligen

Boligtype	Bolig / Kælder / Grund	Værelser	Badeværelser	Byggeår	Seneste ombygning	Mere info
Fritliggende enfamiliehus	158 m ² / 0 m ² / 771 m ²	5	1	1970	0	BBR (/bbrinfo/d65ad175-381d-47ee-9b87-89373753bfbfd)

Seneste offentlige vurdering: 2.150.000 kr. kr (2019)

M²-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% * 158 m ²	158,0 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% * 27 m ²	2,7 m ²
Udestue	50% * 0 m ²	0,0 m ²
Terrasse	20% * 15 m ²	3,0 m ²
Samlet		163,7 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	163,7 m ²
Seneste RKR m ² -pris (3. kvartal 2020)	21.693 kr./m ²

Mellemregning 1:

3.557.652 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
0,1 km	160,0 m ²	0,0 m ²	820,0 m ²	Odinsvej 8 (/bbrinfo/cbf952d2-7538-42dc-b445-3154e0ca7955)	4600	26-07-2014	3.175.000 kr. (4.538.135 kr.)	19.844 kr./m ²	3
0,1 km	152,0 m ²	84,0 m ²	730,0 m ²	Ingemannsvej 6 (/bbrinfo/b212c982-4bf2-4b20-a0fb-130cb946ca53)	4600	27-08-2020	5.125.000 kr. (5.125.000 kr.)	33.717 kr./m ²	3
0,1 km	143,0 m ²	83,0 m ²	601,0 m ²	Ingemannsvej 18 (/bbrinfo/d028cd24-216c-4890-b676-b5c5c813cc0f)	4600	28-12-2009	2.300.000 kr. (3.323.158 kr.)	16.084 kr./m ²	3
0,1 km	192,0 m ²	0,0 m ²	860,0 m ²	Odinsvej 7 (/bbrinfo/38b51451-e3ca-4883-9e3e-06318e1298b0)	4600	22-02-2018	3.750.000 kr. (4.046.798 kr.)	19.531 kr./m ²	3
0,1 km	175,0 m ²	0,0 m ²	793,0 m ²	Odinsvej 9 (/bbrinfo/f41d2cfa-acf3-4555-a07a-671c90cdcccb)	4600	18-05-2018	3.775.000 kr. (4.010.533 kr.)	21.571 kr./m ²	3
0,1 km	179,0 m ²	0,0 m ²	889,0 m ²	Odinsvej 1 (/bbrinfo/50c55bcf-e08c-4afd-af4f-7bedabde765f)	4600	18-01-2019	3.000.000 kr. (3.218.068 kr.)	16.760 kr./m ²	2
0,2 km	160,0 m ²	80,0 m ²	863,0 m ²	Eggjevej 42 (/bbrinfo/3d242340-9462-4c35-94fe-7c0a5359a91b)	4600	8-11-2012	3.700.000 kr. (5.298.310 kr.)	23.125 kr./m ²	2
0,2 km	163,0 m ²	0,0 m ²	701,0 m ²	Baldersvej 7 (/bbrinfo/6912968c-d309-4e3b-b551-f5d9ebb86877)	4600	24-01-2016	2.600.000 kr. (3.525.332 kr.)	15.951 kr./m ²	2
0,2 km	171,0 m ²	0,0 m ²	588,0 m ²	Kingsosvej 14 (/bbrinfo/16c93ed9-b0f2-41f1-9d5f-e59a2d7706b6)	4600	22-06-2020	5.500.000 kr. (6.031.926 kr.)	32.164 kr./m ²	2
0,2 km	151,0 m ²	0,0 m ²	707,0 m ²	Torsvej 14 (/bbrinfo/3215350f-54b5-44a0-a709-12310c87f017)	4600	27-02-2018	3.555.000 kr. (3.836.365 kr.)	23.543 kr./m ²	2
0,2 km	150,0 m ²	0,0 m ²	670,0 m ²	Grundtvigsvej 12 (/bbrinfo/07a255c9-9761-4e4c-bffe-492f1eaf54bd)	4600	22-11-2012	2.400.000 kr. (3.436.741 kr.)	16.000 kr./m ²	2
0,3 km	124,0 m ²	0,0 m ²	539,0 m ²	Rasmussensvej 6 (/bbrinfo/87df9774-01b1-43f1-8473-2aa563ff5d42)	4600	15-07-2010	2.595.000 kr. (3.475.970 kr.)	20.927 kr./m ²	2
0,2 km	138,0 m ²	0,0 m ²	628,0 m ²	Eggjevej 48 (/bbrinfo/6a2ae6f8-e7c3-4e27-a448-c5247bba74f1)	4600	25-02-2020	3.000.000 kr. (3.173.346 kr.)	21.739 kr./m ²	2
0,2 km	130,0 m ²	0,0 m ²	435,0 m ²	Søndre Alle 43A (/bbrinfo/830d9a20-59d0-416a-861d-649759f29653)	4600	22-02-2013	2.045.000 kr. (2.948.437 kr.)	15.731 kr./m ²	2
0,2 km	194,0 m ²	0,0 m ²	715,0 m ²	Lokesvej 10 (/bbrinfo/1fda9a46-3a18-4780-9786-c5b54752a989)	4600	6-12-2017	4.100.000 kr. (4.767.947 kr.)	21.134 kr./m ²	2

Mellemregning 2:

4.029.948 kr.

(25.506 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 kælderen 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	3.557.652 kr.	3.557.652 kr.	25 %
2. Nærmeste sammenlignelige salg	4.029.948 kr.	4.029.948 kr.	25 %
3. Avanceret	0 kr.	0 kr.	0 %
Offentlig vurdering	2.150.000 kr.	2.150.000 kr.	50 %
Samlet vurdering	2.971.900 kr.	2.971.900 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:

2.972.000 kr.

(18.122 kr./m²)
