

Vurderingsrapport for  
**Herredsvej 36**  
**2820 Gentofte**

Samlet vurdering:

**7.631.000 kr.**

Nøgledata om boligen

Boligtype	Bolig / Kælder / Grund	Værelser	Badeværelser	Byggeår	Seneste ombygning	Mere info
Fritliggende enfamiliehus	179 m <sup>2</sup> / 25 m <sup>2</sup> / 900 m <sup>2</sup>	6	2	1930	1976	<a href="#">BBR</a>

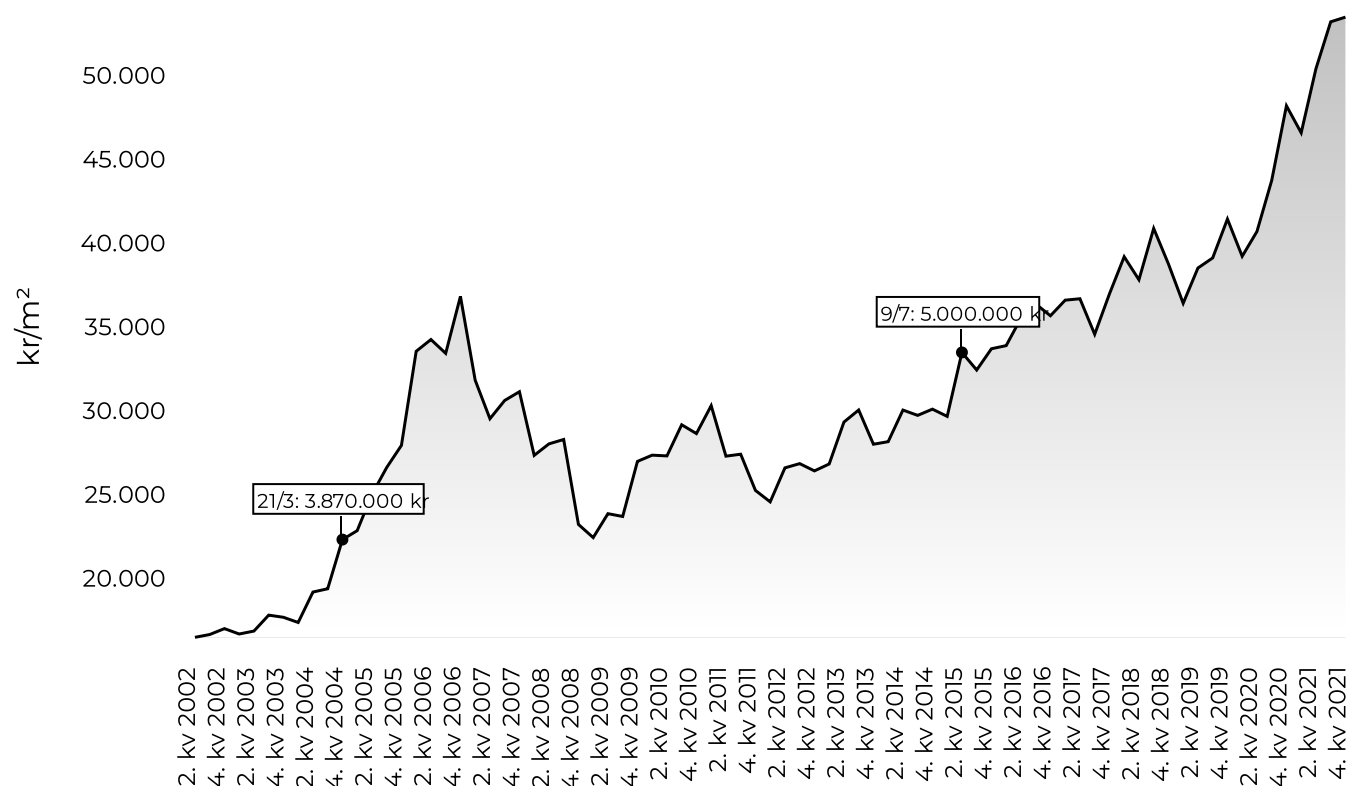
**Gældende**

Seneste offentlige vurdering: 3.750.000 kr. ~~kr. (2021)~~

Nye offentlige vurdering: x.xxx.xxx kr. (1. januar 2020)

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

Denne graf viser Finans Danmarks ([link](#)) tal for kvadratmeterprisernes udvikling for denne boligtype i postnummeret de seneste 20 år.



Se Finans Danmarks tal for kvadratmeterprisernes udvikling [her](#)

Seneste salgspris (9-07-2015): 5.000.000 kr.

Prisudvikling siden sidste salg: + 65 %

**VÆGTNING AF BOLIGAREAL**

Bolig	100% * 179 m <sup>2</sup>	179,0 m <sup>2</sup>
Kælder (ikke beboelse)	40% * 25 m <sup>2</sup>	10,0 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% * 39 m <sup>2</sup>	9,8 m <sup>2</sup>
Carport	10% * 23 m <sup>2</sup>	2,3 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>
<b>Samlet</b>		<b>201,1 m<sup>2</sup></b>



## 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	201,1 m <sup>2</sup>
Seneste RKR m <sup>2</sup> -pris (4. kvartal 2021)	53.520 kr./m <sup>2</sup>

### Mellemregning 1:

**10.757.520 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 <sup>2</sup> -pris	Vægt
0 km	184,0 m <sup>2</sup>	35,0 m <sup>2</sup>	900,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Herredsvej 34</a>	2820	6-09-2017	7.400.000 kr. (11.446.804 kr.)	40.217 kr./m <sup>2</sup>	4
0,1 km	215,0 m <sup>2</sup>	78,0 m <sup>2</sup>	962,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Herredsvej 23</a>	2820	27-06-2008	4.600.000 kr. (8.773.145 kr.)	21.395 kr./m <sup>2</sup>	4
0,2 km	198,0 m <sup>2</sup>	93,0 m <sup>2</sup>	950,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Herredsvej 52</a>	2820	22-03-2018	8.750.000 kr. (11.938.814 kr.)	44.192 kr./m <sup>2</sup>	4
0,4 km	182,0 m <sup>2</sup>	87,0 m <sup>2</sup>	900,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Herredsvej 74</a>	2820	25-04-2009	2.750.000 kr. (6.158.674 kr.)	15.110 kr./m <sup>2</sup>	3
0,1 km	144,0 m <sup>2</sup>	91,0 m <sup>2</sup>	967,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Middelvej 12</a>	2820	25-05-2009	3.450.000 kr. (7.726.336 kr.)	23.958 kr./m <sup>2</sup>	3
0,3 km	160,0 m <sup>2</sup>	105,0 m <sup>2</sup>	978,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Herredsvej 70</a>	2820	4-12-2021	4.700.000 kr. (4.700.000 kr.)	29.375 kr./m <sup>2</sup>	3
0,2 km	171,0 m <sup>2</sup>	93,0 m <sup>2</sup>	1.003,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Herredsvej 18</a>	2820	21-03-2021	8.855.000 kr. (10.165.585 kr.)	51.784 kr./m <sup>2</sup>	3
0,4 km	157,0 m <sup>2</sup>	87,0 m <sup>2</sup>	492,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Herredsvej 57B</a>	2820	8-02-2017	4.145.000 kr. (6.055.422 kr.)	26.401 kr./m <sup>2</sup>	3
0,5 km	153,0 m <sup>2</sup>	27,0 m <sup>2</sup>	800,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Snogegårdsvej 99</a>	2820	11-01-2022	7.250.000 kr. (7.250.000 kr.)	47.386 kr./m <sup>2</sup>	3
0,3 km	141,0 m <sup>2</sup>	72,0 m <sup>2</sup>	855,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Herredsvej 10</a>	2820	3-03-2010	5.280.000 kr. (10.317.485 kr.)	37.447 kr./m <sup>2</sup>	3
0,3 km	158,0 m <sup>2</sup>	88,0 m <sup>2</sup>	939,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Herredsvej 68</a>	2820	19-11-2009	4.400.000 kr. (8.716.612 kr.)	27.848 kr./m <sup>2</sup>	3
0,2 km	191,0 m <sup>2</sup>	98,0 m <sup>2</sup>	950,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Middelvej 21</a>	2820	20-06-2020	7.345.000 kr. (9.651.233 kr.)	38.455 kr./m <sup>2</sup>	2
0,3 km	144,0 m <sup>2</sup>	34,0 m <sup>2</sup>	1.000,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Snogegårdsvej 54</a>	2820	17-04-2019	5.700.000 kr. (7.912.847 kr.)	39.583 kr./m <sup>2</sup>	2
0,3 km	158,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	964,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Snogegårdsvej 79</a>	2820	13-06-2012	3.588.888 kr. (7.212.274 kr.)	22.714 kr./m <sup>2</sup>	2
0,4 km	147,0 m <sup>2</sup>	43,0 m <sup>2</sup>	977,0 m <sup>2</sup>	<a href="#">Toftekærsvej 72</a>	2820	14-01-2013	3.900.000 kr. (7.770.381 kr.)	26.531 kr./m <sup>2</sup>	2

### Mellemregning 2:

**8.996.003 kr.**(50.258 kr./m<sup>2</sup> boligareal)

## 3. AVANCERET

### Baseret på tidl. salgspris' afvigelse fra RKR gns. m<sup>2</sup>-pris

Boligen blev solgt i 2015 med en m<sup>2</sup>-pris på 24.869 kr., hvilket var 23 % lavere end Finans Danmarks gennemsnit for postnummeret, som på dette tidspunkt var 32.468 kr. Den seneste RKR m<sup>2</sup>-pris for området er på 53.520 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 53.520 kr./m<sup>2</sup> \* (100% - 23 %) = 41.005 kr./m<sup>2</sup>

Beregningen

RKR m <sup>2</sup> -pris v. salg	32.468 kr./m <sup>2</sup>
Salg m <sup>2</sup> -pris	24.869 kr./m <sup>2</sup>
Salgspris afvigelse fra RKR	23,40 %
Seneste RKR m <sup>2</sup> -pris (4. kvartal 2021)	53.520 kr./m <sup>2</sup>

### Mellemregning 3:

**8.241.961 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 Finans Danmarks m <sup>2</sup> -pris i postnummeret	10.757.520 kr.	<b>10.757.520 kr.</b>	7,692 %
2. Nærmeste sammenlignelige salg	8.996.003 kr.	<b>8.996.003 kr.</b>	30,769 %
3. Avanceret	8.241.961 kr.	<b>8.241.961 kr.</b>	38,462 %
<del>Offentlig vurdering</del>	<del>3.750.000 kr.</del>	<del><b>3.750.000 kr.</b></del>	<del>23,077 %</del>
Samlet vurdering	7.630.872 kr.	<b>7.630.870 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:

**7.631.000 kr.**

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