

Vurderingsrapport for
Herredsvej 56
2820 Gentofte

Samlet vurdering:

6.368.000 kr.

Nøgledata om boligen

Boligtype	Bolig / Kælder / Grund	Værelser	Badeværelser	Byggeår	Seneste ombygning	Mere info
Fritliggende enfamiliehus	144 m ² / 106 m ² / 950 m ²	4	2	1929	2006	BBR

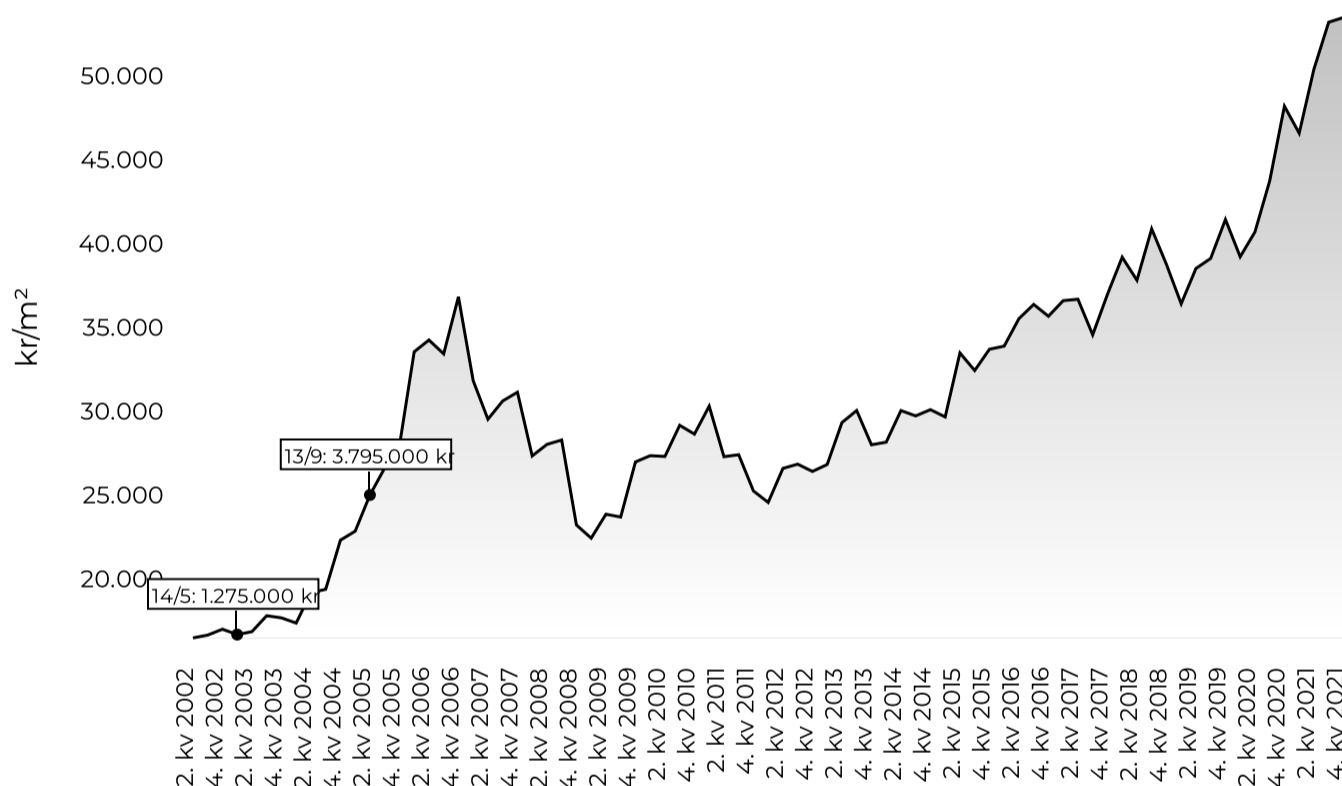
Gældende

Seneste offentlige vurdering: 3.600.000 kr. ~~kr (2021)~~

Nye offentlige vurdering: 5.633.000 kr. (1. januar 2020)

M²-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 (13-09-2005): 3.795.000 kr.

Prisudvikling siden sidste salg: + 101 %

VÆGTNING AF BOLIGAREAL

Bolig	100% * 144 m ²	144,0 m ²
Kælder (ikke beboelse)	40% * 106 m ²	42,4 m ²
Loft (Anvendelig, men ikke beboelse)	40% * 0 m ²	0,0 m ²
Udhus	25% * 17 m ²	4,3 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		190,7 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	190,7 m ²
Seneste RKR m ² -pris (4. kvartal 2021)	53.520 kr./m ²

Mellemregning 1:

10.222.320 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	158,0 m ²	88,0 m ²	939,0 m ²	Herredsvej 68	2820	19-11-2009	4.400.000 kr. (8.716.612 kr.)	27.848 kr./m ²	5
0,1 km	117,0 m ²	68,0 m ²	989,0 m ²	Herredsvej 43	2820	28-04-2016	5.250.000 kr. (7.901.130 kr.)	44.872 kr./m ²	5
0,1 km	128,0 m ²	84,0 m ²	652,0 m ²	Folkevej 4	2820	5-11-2016	4.850.000 kr. (7.270.109 kr.)	37.891 kr./m ²	4
0,2 km	157,0 m ²	87,0 m ²	492,0 m ²	Herredsvej 57B	2820	8-02-2017	4.145.000 kr. (6.055.422 kr.)	26.401 kr./m ²	4
0,1 km	160,0 m ²	105,0 m ²	978,0 m ²	Herredsvej 70	2820	4-12-2021	4.700.000 kr. (4.700.000 kr.)	29.375 kr./m ²	4
0,2 km	139,0 m ²	38,0 m ²	900,0 m ²	Herredsvej 32	2820	18-05-2010	4.430.000 kr. (8.670.772 kr.)	31.871 kr./m ²	4
0,1 km	154,0 m ²	80,0 m ²	1.027,0 m ²	Middelvej 32	2820	22-09-2021	8.550.000 kr. (8.594.966 kr.)	55.519 kr./m ²	4
0,1 km	128,0 m ²	87,0 m ²	798,0 m ²	Folkevej 7	2820	9-10-2013	4.200.000 kr. (8.016.547 kr.)	32.813 kr./m ²	4
0,2 km	215,0 m ²	78,0 m ²	962,0 m ²	Herredsvej 23	2820	27-06-2008	4.600.000 kr. (8.773.145 kr.)	21.395 kr./m ²	4
0,2 km	154,0 m ²	94,0 m ²	1.050,0 m ²	Folkevej 12	2820	14-06-2016	6.100.000 kr. (9.180.361 kr.)	39.610 kr./m ²	3
0,2 km	144,0 m ²	34,0 m ²	1.000,0 m ²	Snogegårdsvej 54	2820	17-04-2019	5.700.000 kr. (7.912.847 kr.)	39.583 kr./m ²	3
0,3 km	124,0 m ²	124,0 m ²	800,0 m ²	Folkevej 20	2820	16-06-2015	3.800.000 kr. (6.067.846 kr.)	30.645 kr./m ²	3
0,3 km	177,0 m ²	95,0 m ²	823,0 m ²	Folkevej 19	2820	18-06-2012	3.500.000 kr. (7.033.643 kr.)	19.774 kr./m ²	3
0,3 km	147,0 m ²	43,0 m ²	977,0 m ²	Toftekærvej 72	2820	14-01-2013	3.900.000 kr. (7.770.381 kr.)	26.531 kr./m ²	3
0,2 km	130,0 m ²	130,0 m ²	798,0 m ²	Grænsevej 6	2820	14-11-2017	4.900.000 kr. (7.086.443 kr.)	37.692 kr./m ²	3

Mellemregning 2:

7.338.672 kr.

(50.963 kr./m² boligareal)

3. AVANCERET

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

Boligen blev solgt i 2005 med en m²-pris på 19.906 kr., hvilket var 25 % lavere end Finans Danmarks gennemsnit for postnummeret, som på dette tidspunkt var 26.653 kr. Den seneste RKR m²-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./m² * (100% - 25 %) = 39.898 kr./m²

Beregningen

RKR m ² -pris v. salg	26.653 kr./m ²
Salg m ² -pris	19.906 kr./m ²
Salgspris afvigelse fra RKR	25,32 %
Seneste RKR m ² -pris (4. kvartal 2021)	53.520 kr./m ²

Mellemregning 3:

7.620.470 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 ² -pris i postnummeret	10.222.320 kr.	10.222.320 kr.	12,5 %
2. Nærmeste sammenlignelige salg	7.338.672 kr.	7.338.672 kr.	25 %
3. Avanceret	7.620.470 kr.	7.620.470 kr.	25 %
Offentlig vurdering Nye offentlige vurdering	5.633.000 3.600.000 kr.	3.600.000 kr. 5.633.000	37,5 %
Samlet vurdering	6.367.575 7.129.951	6.367.575 kr. 7.129.951	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:

~~6.368.000~~ kr.

7.129.951

(~~33.340~~ kr./m²)
37.388