



Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
XXX XXXX, XXXX XXXX*

Philipp Kuhn
Dr.-Kübler-Straße, 85221 Dachau
philipp.kuhn@immobilien-skp.de
017631201356

| | |
|----------------|------------|
| Datum | 08.07.2018 |
| Stichtag | XX.XX.2018 |
| Vorgangsnummer | SKP-XXX |

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 684 m²

Angaben zur Gemeinde

| | |
|---------------------|----------|
| Straße / Hausnummer | XXXX XXX |
| PLZ / Ort | XXX XXXX |
| Gemeinde | XXX |
| Einwohnerzahl | 45.621 |
| Kreis | Dachau |
| Bundesland | Bayern |

Beispiel Lagescoring

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 7 (sehr gut)

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis 7 (sehr gut)

Lagescore für das Bundesland 4 (gut)

Lagescore für Deutschland 3 (gut)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



Zweifamilienhaus

| | |
|---|------------------------|
| eigennutzungsfähig | ja |
| tatsächliche Nutzung | teilweise eigengenutzt |
| Baujahr | 1965 |
| Wohnfläche | 140 m ² |
| Brutto-Grundfläche | 429 m ² |
| Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG) | 2 |
| Gebäudeart | Doppelhaushälfte |
| Bauweise | massiv |
| Dach | nicht ausgebaut |
| Keller | voll unterkellert |
| Kellerausbau (für Wohnnutzung) | nicht ausgebaut |
| Anzahl Garagenstellplätze (nicht im Gebäude integriert) | 1 |
| Wert(ung) der Außenanlagen | üblich |

Gebäudestandard

| | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| mehr als ein Bad | ja |
| separates Gäste-WC | nein |
| Sauna | nein |
| Leitungen überwiegend auf Putz | nein |
| Außenwände überwiegend gedämmt | nein |
| Dämmung im Passivhausstandard | nein |
| offener Kamin / Kachelofen | nein |
| Heizung | Gebäude-od. Wohnungszentralhgz. |
| Dacheindeckung | Dachpfannen/-ziegel |
| Fenster | dreifach verglast |

resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5) (3,0)

relevante Modernisierungen

| | |
|---|-------------------------------|
| Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus | teilweise |
| Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte) | komplett |
| Heizung (Brenner, ggf. Kessel) | teilweise |
| Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper | keine |
| Fenster (Rahmen und Isolierverglasung) | komplett |
| Wärmedämmung | keine |
| Dach (Eindeckung und Wärmedämmung) | keine |
| Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen) | keine |
| resultierender Modernisierungsgrad | mittlerer Modernisierungsgrad |

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Ø Bodenwert | 1.150,00 €/m ² |
| Lage | XXXX XXX , XXX XXXX, Deutschland |

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

| | |
|-------------------|--------------------|
| Stichtag | 01.01.2017 |
| Art der Nutzung | Wohnbauflächen |
| beitragspflichtig | frei |
| Grundstücksgröße | 500 m ² |
| GFZ | 0,6 |

Bodenwertermittlung

| | |
|-------------------|--------------------|
| Grundstück | |
| Grundstücksgröße | 684 m ² |

| | | | |
|--------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------|
| | | abgabefreier Ø Bodenwert | 1.470,00 €/m ² |
| Merkmal | Bezugsgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Fläche (m ²) | 500 m ² | 684 m ² | x 0,98 |
| | | angepasster abgabefreier Bodenwert | 1.440,60 €/m ² |

| | |
|----------------------------|------------------|
| Bodenwert | 985.370 € |
| Bodenwert insgesamt | 985.370 € |

Ergänzende Angaben zur Bodenwertermittlung

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung

3 Gebäudestandard und RND

| Gebäudebezeichnung | Gebäudestandard | Baujahr | GND (Jahre) | RND (Jahre) |
|--------------------|-----------------|---------|-------------|-------------|
| Zweifamilienhaus | 3,00 | 1965 | 70 | 32 |

relevante Modernisierungen (Zweifamilienhaus)

| Maßnahmen der letzten 15 Jahre | Punkte |
|--|----------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte) | 0 |
| Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte) | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte) | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte) | 1 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte) | 0 |
| Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte) | 1 |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte) | 2 |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte) | 0 |
| Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte) | 6 |

Modernisierungsgrad

mittlerer Modernisierungsgrad

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Zweifamilienhaus

| | |
|--|----------------------|
| NHK 2010-Typ | 2.12 |
| NHK 2010-Grundwert (gilt für 420 m ² BGF) | 685 €/m ² |

Anpassungsfaktoren

| | |
|---------------------------|------------------|
| spezielles Gebäudemerkmal | Anpassungsfaktor |
| Zweifamilienhaus | 1,050 |
| Gebäudegröße | 0,994 |

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| NHK-Wert (inkl. 17,00% BNK) | 715 €/m ² |
|-----------------------------|----------------------|

1 Garage(n)

| | |
|--------------------|----------------------|
| NHK 2010-Typ | 14.1 |
| NHK 2010-Grundwert | 245 €/m ² |

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

| Gebäudebezeichnung | BGF (m ²) | NHK- Wert inkl. BNK (€/m ²) | BPI | Herstel- lungskos- ten (€) | Alterswert- minderung (%) | Gebäudesach- wert (€) |
|----------------------------------|--------------------------|--|-------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Zweifamilienhaus | 429 | 715 | 1,200 | 368.082 | 54,29 | 168.250 |
| 1 Garage(n) | | 245 | 1,200 | 4.998 | 54,29 | 2.285 |
| Gebäudesachwert insgesamt | | | | | | 170.535 |

Sachwert

| | Marktwert |
|---|------------------------|
| Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK) | 170.535 € |
| Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK) | 4,00 % + 6.821 € |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK) | 177.356 € |
| regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | x 1,00 177.356 € |
| Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet) | + 985.370 € |
| vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks | 1.162.726 € |
| marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks | x 1,100 1.278.999 € |
| Sachwert | 1.278.999 € |
| | rd. 1.270.000 € |

Ergänzende Angaben zur Wertermittlung

Der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor 1,100 wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Vergleichswertermittlung

| Vergleichswert | | | |
|---|-------------------|--------------------|------------------------------|
| Vergleichspreis | | | Marktwert |
| | | | 6.720 €/m² |
| Merkmal | Vergleichsobjekt | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor |
| Fläche | 75 m ² | 140 m ² | x 1,000 |
| Anzahl Wohneinheiten | 10 | 2 | x 1,084 |
| vorläufiger angepasster relativer Vergleichswert | | | 7.284 €/m ² |
| vorläufiger Vergleichswert (7.284 €/m ² x 140 m ² Wohnfläche) | | | 1.019.760 € |
| Zuschläge für Garagen | | | + 17.686 € |
| Zuschläge für Stellplätze | | | + 0 € |
| vorläufiger angepasster Vergleichswert | | | 1.037.446 € |
| Vergleichswert | | | 1.037.446 € |
| | | | rd. 1.030.000 € |

Vergleichspreis

| Vergleichspreis | Quelle | Stichtag | Standardfehler | 95%-Konfidenzintervall |
|------------------------------|--------------|------------|----------------|--------------------------------|
| 6.720 €/m² | Sprengnetter | 19.01.2018 | 2,50% | 6.391 – 7.340 €/m ² |

Datengrundlage und Methode

Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 195.597 Kaufpreisen abgeleitet, davon 76.782 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 123 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

| | Marktwert | |
|----------------|-----------------|---------------------------|
| Bodenwert | 985.370 € | (1.441 €/m ²) |
| Sachwert | 1.270.000 € | (9.071 €/m ²) |
| Ertragswert | nicht gerechnet | |
| Vergleichswert | 1.030.000 € | (7.357 €/m ²) |

geschätzter Marktpreis zum Stichtag XX.XX.2018

1.270.000 € (9.071 €/m²)



Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktpreisermittlung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktpreis mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Vergleichspreis

Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt. Diese wurden von Sprengnetter-Immobilienbewertung in umfangreichen Kaufpreisanalysen ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.