



Muster-Wertexpertise

für das Grundstück Musterstraße 1,
in der Stadt/Gemeinde 11111 Musterstadt
Auftragsnummer/datum Muster WEX 001/2007 / 02.01.2007

Bild

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Auftraggeber Frau Petra Mustermann
Bewertungsstichtag 16.01.2007

Auftraggeber:	Frau Petra Mustermann	
Bewertungsobjekt:	Musterstraße 1,	11111 Musterstadt
Bewertungstichtag:	16.01. 2007	
Auftragsnummer/datum:	Muster WEX 001/2007 / 02.01.2007	

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundstücksdaten

Grundstücksfläche:	305	[m ²]
Bodenwert (unkorr.):	115	[€/m ²]
Grundstückszuschnitt:	dreieckig, mäßig bis schlecht	
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	
Immissionen:	keine	
Mikrologage:	Wohnlage, befriedigend	
Erschließung:	voll erschlossen, jedoch nicht komplett abgerechnet	

1.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Einfamilien-Doppelhaushälfte	Großgarage
Bruttogrundfläche (BGF):	150 [m ²]	59 [m ²]
Bruttorauminhalt (BRI):	467 [m ³]	169 [m ³]
Wohnfläche:	99,41 [m ²]	- [m ²]
Sonstige Nutzfläche:	- [m ²]	- [m ²]
Baujahr:	1994 [JJJJ]	1994 [JJJJ]
Gesamtnutzungsdauer GND:	80 [a]	60 [a]
Restnutzungsdauer RND:	67 [a]	47 [a]
Gebäudetyp, entsprechend	NHK 0121 EFH/ZFH: Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
Bauweise:	Massivbau	
Geschosse:	eingeschossig, einseitig angebaut	
Dachform:	Walmdach	
Dachdeckung:	Betondachpfannen (gehob. Preiskl.), mittlerer Wärmedämmstandard	
Fassade:	Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	
Fenster:	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	
Türen:	Holztürblätter, Holzzargen	
Stellplätze:	keine	
Außenanlagen:	gepflasterte Einfahrt & Terasse, Einfriedungen	
Besondere Bauteile:	Einbauschränk, Spitzboden nachtr. isoliert (2004)	
Bodenbeläge:	Fliesen Nassräume: großformatige Fliesen	
Bäder (Anzahl):	1 Bad, Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	
Heizung:	Holztürblätter, Holzzargen	
Sonstiges:	-	

Auftraggeber:	Frau Petra Mustermann
Bewertungsobjekt:	Musterstraße 1, 11111 Musterstadt
Bewertungstichtag:	16.01. 2007
Auftragsnummer/datum:	Muster WEX 001/2007 / 02.01.2007

1.3 Sonstige Bemerkungen

Zustand des Anwesens:	Das Gebäude befindet sich in gutem Zustand und verfügt über eine mittlere bis gehobene Ausstattung.
Zweck der Wertermittlung:	Die Ermittlung des Schätzwertes dient ausschließlich zur Orientierung des Auftraggebers.

2. Ermittlung der Grundstücks- und Gebäudewerte

2.1 Verfahrenswahl der Wertschätzung

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das zu bewertende Objekt ist als ein solches zu sehen.

2.2 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor:

01 Bodenrichtwert (unkorrigiert)	=	115 [€/m ²]
<i>Stichtagsbezogene Wertanpassung</i>	-	[%]
<i>Wertanpassungen aufgrund untersch. GFZ 1) zum Richtwertgrundstück</i>	-	[%]
<i>Abschlag wg. ungünstigem Zuschnitt gegenüber Richtwertgrundstück</i>	-10	[%]
<i>Sonstige Zu- bzw. Abschläge</i>	-	[%]
Summe der Zu- und Abschläge	-10	[%]
02 Vorläufiger Bodenrichtwert	(01+ Summe Zu/Ab)=	104 [€/m ²]
03 Abschlag wg. noch nicht abgerechneter Erschließungsbeiträge	=	-10 [€/m ²]
04 Bodenrichtwert (korr. & ebf 2))	(02+03)	= 94 [€/m ²]
05 Grundstücksfläche	=	305 [m ²]
06 Bodenwert	(04x05)	= 28.518 [€]
07 Bodenwert (gerundet)	=	28.500 [€]

1) GFZ = Geschossflächenzahl

2) ebf = erschließungsbeitragsfrei

Auftraggeber:	Frau Petra Mustermann	
Bewertungsobjekt:	Musterstraße 1,	11111 Musterstadt
Bewertungstichtag:	16.01. 2007	
Auftragsnummer/datum:	Muster WEX 001/2007 / 02.01.2007	

2.3 Sachwertermittlung (auf Basis NHK 2000)

01	Bruttogrundfläche Hauptgebäude (gem. DIN 277 / 1987)	=	150 [m ²]
02	Bruttogrundfläche Nebengebäude (gem. DIN 277 / 1987)	=	59 [m ²]
03	Normalherstellungskosten Hauptgebäude (gem. NHK2000)	=	818 [€/m ²]
	<i>Regionalisierung für das Kreisgebiet</i>		<i>0,900 [-]</i>
	<i>Addition der Baunebenkosten BNK</i>		<i>1,140 [-]</i>
	<i>Anpassung an Baupreisindex BPI</i>		<i>1,058 [-]</i>
	Faktor ges. (Produkt aller Faktoren)		1,086 [-]
04	NHK-Wert Hauptgebäude (korr.) (03x Faktor ges.)	=	887 [€/m ²]
05	NHK-Wert Nebengebäude / Garage(n) (korr.) (250 €/m ² x Faktor ges.)	=	271 [€/m ²]
06	Herstellungskosten Hauptgebäude (01x04)	=	133.113 [€]
07	Herstellungskosten Nebengebäude (02x05)	=	16.011 [€]
08	Alterswertminderung Hauptgeb. (nach Ross) (06x -7,80 [%])	=	-10.383 [€]
09	Alterswertminderung Nebengeb. (nach Ross) (07x -7,80 [%])	=	-1.249 [€]
10	Zeitwert aller Gebäude (06+07+08+09)	=	137.493 [€]
12	Zeitwert der Aussenanlagen	=	6.900 [€]
11	Minderung wg. Baumängeln und Bauschäden (Reparaturrückstau)	=	-3.000 [€]
13	Zuschlag wg. sonst. wertbeeinflussender Umstände (§ 25 WertV) 1)	=	2.800 [€]
14	Wert der baulichen Anlagen (gesamt) (10+11+12+13)	=	144.193 [€]
15	Bodenwert	=	28.500 [€]
16	Vorläufiger Sachwert (Substanzwert) (14+15)	=	172.693 [€]
17	Weitere Marktanpassungen (16x -19,00 [%])	=	-32.812 [€]
18	Marktangepasster Sachwert (Schätzwert) (16+17)	=	139.881 [€]

1) siehe Gebäudedaten: "Besondere Bauteile" & "Sonstiges"

Auftraggeber:	Frau Petra Mustermann		
Bewertungsobjekt:	Musterstraße 1,	11111 Musterstadt	
Bewertungstichtag:	16.01. 2007		
Auftragsnummer/datum:	Muster WEX 001/2007 / 02.01.2007		

2.4 Ertragswertermittlung

01 Mietaufstellung			
Miete Wohn-/Geschäftsraum 1	5,30 [€/m²]x12 x	99,41 [m²] =	6.322 [€/a]
Miete Wohn-/Geschäftsraum 2	[€/m²]x12 x	[m²] =	0 [€/a]
Miete Wohn-/Geschäftsraum 3	[€/m²]x12 x	[m²] =	0 [€/a]
Miete Wohn-/Geschäftsraum 4	[€/m²]x12 x	[m²] =	0 [€/a]
Miete Wohn-/Geschäftsraum 5	[€/m²]x12 x	[m²] =	0 [€/a]
Miete Wohn-/Geschäftsraum 6	[€/m²]x12 x	[m²] =	0 [€/a]
Miete Wohn-/Geschäftsraum 7	[€/m²]x12 x	[m²] =	0 [€/a]
Miete Wohn-/Geschäftsraum 8	[€/m²]x12 x	[m²] =	0 [€/a]
Garagen	35,00 [€/Stk]x12x	1 [Stk.]=	420 [€/a]
Pkw-Stellplätze	[€/Stk]x	[Stk.]=	0 [€/a]
02 Jahres-Rohertrag Wohn-/Geschäftsräume	(Summe aus 01)	=	6.742 [€/a]
03 Bewirtschaftungskosten (pauschal)	(02x	-23 [%]) =	-1.551 [€/a]
04 Reinertrag Wohn-/Geschäftsraumvermietung	(02+03)	=	5.192 [€/a]
05 Liegenschaftszinssatz (LSZ)		=	3,20 [%]
06 Bodenertrag aus Reinertragssplittung	(28500 € x	-3,20 [%]) =	-912 [€/a]
07 Gebäudeertrag aus Reinertragssplittung	(04+06)	=	4.280 [€/a]
08 Restnutzungsdauer (RND)		=	67 [a]
09 Vervielfältiger	(gem. WertR2002 Anl.5 bei LSZ 3,2 [%] & RND 67 [a])	=	27,46 [-]
10 Gebäudeertragswert	(07x09)	=	117.533 [€]
11 Reparaturrückstau		=	-3.000 [€]
12 Bodenwert		=	28.500 [€]
13 Ertragswert	(10+11+12)	=	143.033 [€]

Auftraggeber:	Frau Petra Mustermann
Bewertungsobjekt:	Musterstraße 1, 11111 Musterstadt
Bewertungstichtag:	16.01. 2007
Auftragsnummer/datum:	Muster WEX 001/2007 / 02.01.2007

3. Objektfotos und -Pläne

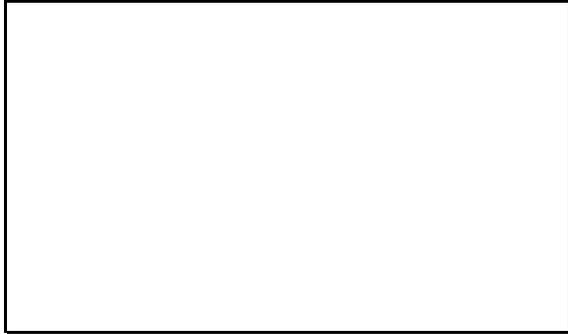


Bild 1:

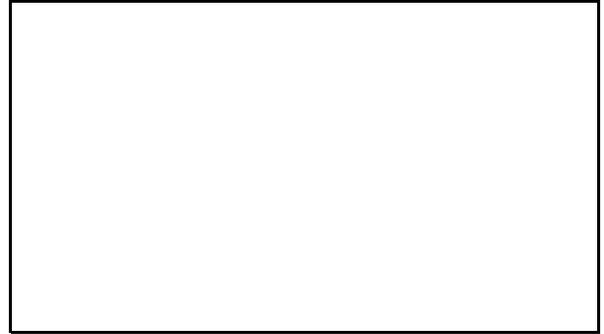


Bild 2:

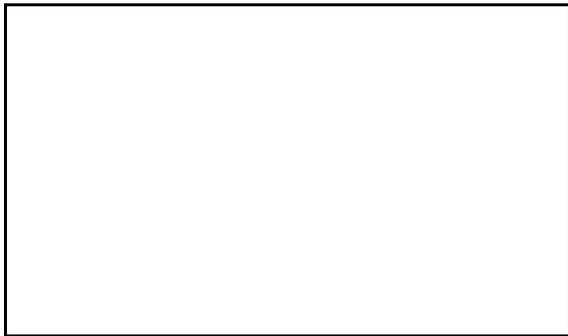


Bild 3:

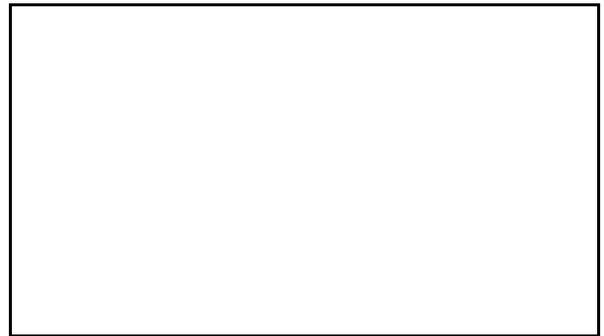


Bild 4:



Bild 5:



Grundriss:

Auftraggeber:	Frau Petra Mustermann		
Bewertungsobjekt:	Musterstraße 1,	11111 Musterstadt	
Bewertungstichtag:	16.01. 2007		
Auftragsnummer/datum:	Muster WEX 001/2007 / 02.01.2007		

4. Zusammenfassung

Unter Würdigung aller Umstände, unter Beachtung der aktuellen Marktsituation, der oben begründeten Verfahrenswahl und der folgenden Verfahrensgewichtung wird für das o.g. Bewertungsobjekt folgender Wert vorgeschlagen:

Verfahrensgewichtung:	Werte	Anteile	gewichtet
Sachwertermittlung	139.881	1,00	93.254 €
Ertragswertermittlung	143.033	0,50	47.678 €
Schätzwert (gewichtet)		1,50	140.932 €

Schätzwert (gewichtet & gerundet): 141.000 €

Hövelhof, den 16.01.07

Dipl.-Ing. Ingo Jonas

Wichtige Hinweise:

Die Wertexpertise ist nur für den Auftraggeber und zu dessen Information bestimmt. Die Unterlagen und Daten wurden durch den Auftragnehmer, Herrn Dipl.-Ing. Jonas nicht überprüft. Eine Objektbesichtigung vor Ort ist nicht erfolgt.

Die Vorgaben der WertV und WertR sowie des BauGB sind für die Wertschätzung modifiziert verwendet worden. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um eine überschlägige Wertschätzung, nicht um ein Verkehrswertgutachten!

Eine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB kann ausschließlich und nur über ein Verkehrswertgutachten in Verbindung mit einer Objektbesichtigung und Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten sowie Analyse des örtlichen Grundstücksmarktes und der Bausubstanz erfolgen.

Herr Dipl.-Ing. Jonas haftet daher nicht für die Richtigkeit der aufgeführten Daten, sondern nur für vorsätzliche oder grob fahrlässige Handlungen bei der Erstellung der Wertexpertise.

Die Wertexpertise ist nur für den Auftraggeber und zu dessen Information bestimmt.