



CLOTTEN IMMOBILIEN

Markteinschätzung / Wertanalyse
Eigentumswohnung

Musterweg 35
12345 Musterstadt

Wertermittlungsstichtag: 23.09.2016



Basisdaten

Objektart:	Eigentumswohnung, 4 Zimmer, KDB, Gäste-WC, Garage
Bauweise:	Massiv; Energiestandard dem Baujahr entsprechend
Baujahr:	1980 (gem. Angabe Eigentümer)
Grundstücksgröße:	ca. 700 m ² (gem. Angabe Eigentümer)
Fläche:	ca. 95,00 m ² WFL (gem. Angabe Eigentümer)
Miteigentumsanteil:	1.400 / 10.000

Lagedaten

Ortsteil:	Musterstadt-Ost
Lagequalität:	Mittlere Wohnlage, gute Anbindung an den ÖPNV ab Musterstraße (diverse Bus- und Straßenbahnlinien), gute Anbindung mit dem eigenen Wagen an die Autobahn A46. Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Bodenrichtwert:	880 €/m ² zum 01.01.2016 (allgemeiner Wert) 880 €/m ² zum 23.09.2016 (angep. Wert zum Vergleichsgrundstück)
Umgebung:	Überwiegend Mehrfamilienhäuser (Zeilenbebauung aus der Nachkriegszeit). Ein öffentlicher Park befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt.
Straße:	Ruhige Anliegerstraße
Beeinträchtigungen:	Keine
Grundstück:	Keine Besonderheiten / lagetypisch

Gebäudedaten

Gebäudemerkmal:	<ul style="list-style-type: none">• Mehrfamilienhaus / Eigentümergemeinschaft• Vollunterkellert• Eigener Garagenstellplatz
Bauzustand:	<ul style="list-style-type: none">• Guter Zustand• Kein Instandhaltungsstau
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">• Mittlerer bis guter Bauwerksstandard• Moderne Einrichtung und Ausstattung• Alle Fenster mit elektrischen Rollläden



Allgemeine Ertragswertanalyse - Überblick:

23.09.2016

Wertermittlungsstichtag gem. Datumsangabe

Rohrertrag gerundet (EUR / mtl. - EUR / p.a.):				925,00 €	11.100,00 €
Miete je m ²	WFL	Miete (mtl.)	Miete (p.a.)	Garage (p.a.)	Summe (p.a.)
9,10 €	95,00	864,50 €	10.374,00 €	700,00 €	11.074,00 €

Bewirtschaftungskosten:		
- Instandhaltungskosten (% des Rohertrags):	12,00 %	-1.332,00 €
- Verwaltungskosten (% des Rohertrags):	5,00 %	-555,00 €
- Mietausfallwagnis (% des Rohertrags):	2,00 %	-222,00 €
- Betriebskosten (% des Rohertrags):	1,00 %	-111,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten:		-2.220,00 €

Reinertrag:	8.880,00 €
<small>(Rohrertrag - Bewirtschaftungskosten)</small>	

Liegenschaftszinssatz:	3,25 %		
ant. Bodenwert (MEA):	86.000,00 €	Bodenwertverzinsung:	-2.795,00 €
<small>(Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)</small>			

Gebäudereinertrag:	6.085,00 €
<small>(Reinertrag - Bodenwertverzinsung)</small>	

Ermittlung des Vervielfältigers:	
- Restnutzungsdauer d. Objektes in Jahren:	44
- Vervielfältiger (gerundet):	<input type="text" value="23,2365"/> <small>(Vervielfältiger gem. Anlage §16 Abs. 3 WertV)</small>

Gebäudeertragswert:	141.393,00 €
<small>(Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)</small>	

Bodenwert gerundet (bez. auf die MEA):				86.000,00 €
Größe ges. (m ²)	Wert je m ²	Wert gesamt	MEA	MEA Grundst.
700,00	880,00	616.000,00 €	0,1400	86.240,00 €

vorläufiger Ertragswert des Objektes:	227.393,00 €
<small>(Gebäudeertragswert + Bodenwert)</small>	

Marktanpassung (siehe Anlagen 1 u. 2):		
- Allgemein:	keine	0,00 €
- Objektspezifisch:	keine	0,00 €

Ertragswert:	227.393,00 €	gerundet:	227.000,00 €
<small>(Gebäudeertragswert + Bodenwert +/- Marktanpassung)</small>			



Beurteilung

Die allgemeine Wertentwicklung für Eigentumswohnungen in Musterstadt ist in den letzten Jahren weiter gestiegen. Die Kaufpreise für den Immobilienstandort Musterstadt-Ost haben sich ebenfalls in diesem Zeitraum erhöht. Dieses ergeben eigene Marktbeobachtungen und die Auswertung der Statistiken des Gutachterausschusses.

Der Immobilienstandort Musterstadt-Ost zeichnet sich durch die gute Infrastruktur aus. Neben der Nähe zum öffentlichen Park ist auch die gute Anbindung an den ÖPNV und den Individualverkehr zu nennen. Das Objekt selbst befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. Aufgrund der beschriebenen Wohnlage, Ausstattung, Gebäudecharakteristik und der Größe der Eigentumswohnung liegt nach unserer Immobilienpreisrecherche der vorläufige Wert des Objektes bei:

227.000,-- €

(Werteinschätzung in Anlehnung an das Ertragswertverfahren)

Markteinschätzung

Zum Stichtag der Wertermittlung sind die positiven Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt weiterhin intakt. Bei einer geschickten Ausnutzung der positiven Rahmenbedingungen und einer darauf abgestimmten Vermarktungsstrategie, halten wir eine Abweichung vom ermittelten Wert nach oben für realisierbar. Aufgrund der beschriebenen Wohnlage, Ausstattung, Gebäudecharakteristik und der Objektgröße kann nach unserer Immobilienpreisrecherche der Angebotspreis für dieses Objekt bei folgendem Preis liegen:

245.000,-- €

(Markteinschätzung bei optimaler Vermarktung / gesamtes Objekt)



Leistungsabgrenzung

Zweck der Wertexpertise, Verwendung

Diese Werteanalyse dient dem Zweck der Werteinschätzung durch den Auftraggeber und darf ausschließlich zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ermittlungsgrundlagen

Die vorliegende Werteanalyse wurde auf der Grundlage einer Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts sowie der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisse) und ergänzend beschafften Unterlagen (Bodenrichtwertauskunft, Marktinformationen) erstellt.

Es wurden keine Bauteile auf Schäden untersucht. Zudem wurden keine Funktionsprüfungen (z.B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalischen und chemische Untersuchungen (z.B. Feuchtigkeitsmessungen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertindikation wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Rechte und Belastungen (z.B. Wohnungsrechte, Grunddienstbarkeiten, Erbbaurecht, Vorkaufsrecht etc.) finden auftragsgemäß keine Berücksichtigung. Gleiches gilt für öffentlich-rechtliche Tatbestände (insbesondere Baulasten, Bauplanungsrecht, Satzungen, Bodenordnung, Bauordnungsrecht, abgabenrechtliche Situation nach BauGB und KAG u.ä., Denkmalschutz etc.) sowie für Altlasten und Umweltrisiken (Lastenfreiheit wird unterstellt).

In der Objektbeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale zur Objektbeschreibung aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

In dieser Wertschätzung sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden / Baumängel und Instandsetzungsbesonderheiten auf die Kaufpreisschätzung nur pauschal berücksichtigt worden.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen errechnet.

Es handelt sich somit um eine überschlägige Wertschätzung ohne vollständige eigene Tatsachenerhebung. Das Ergebnis ist somit als vorläufig anzusehen und insbesondere nicht gerichtlich verwertbar.



allgemeine Informationen

Gutachterausschuss

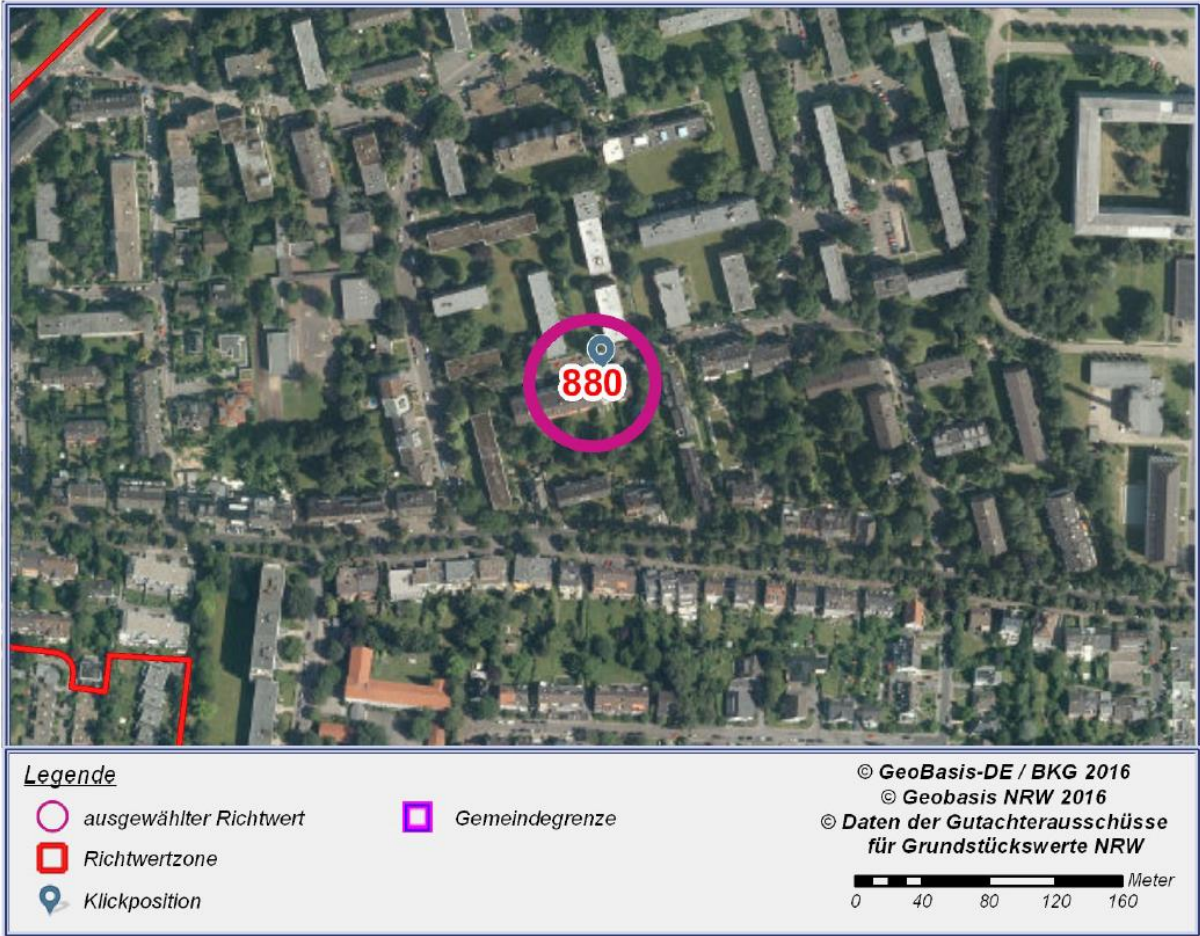


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Lage und Wert	
Gemeinde	Musterstadt
Postleitzahl	12345
Gemarkungsname	Ost
Ortsteil	Ost
Bodenrichtwertnummer	---
Bodenrichtwert	880 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,2
Tiefe	35 m
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bemerkung	WE-Aufteilung des Grundst.
Freies Feld	Bitte örtliche Fachinformationen - insbesondere Umrechnungskoeffizienten - beachten!
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige

Tabelle 1: Richtwertdetails

(Quelle: BORISplus.NRW, online)

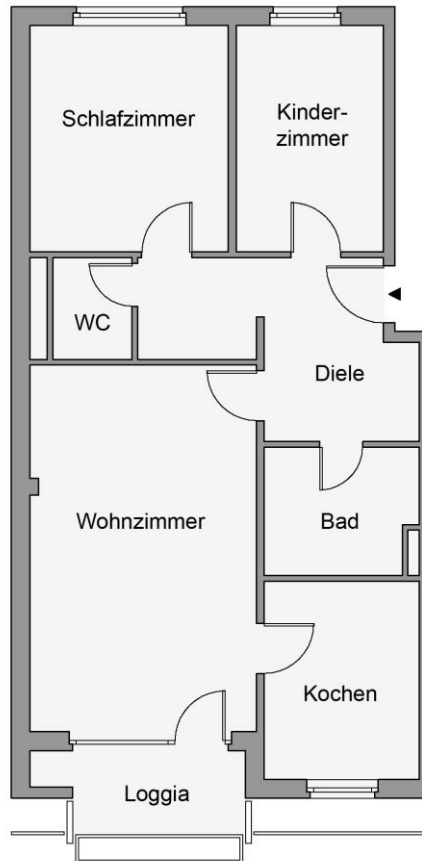


Vergleichsobjekt

- 1. Müllerstraße 5, 12345 Musterstadt**
(ab KW 15/2016 auf dem Markt)



Vergleichsobjekt 1:



Wohnfläche:	86,00 m ²
Baujahr:	1980
Wohnungstyp:	Etagenwohnung (2.OG)
Zimmer:	3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste WC
Ausstattung:	Parkett, hochwertige Einbauküche
Zustand:	Guter Zustand, Gepflegte Anlage
Heizungsart:	Zentralheizung (Gas)
Energieausweis:	V, 162 kWh/(m ² a), Gas, BJ 1980
Kaufpreis:	215.000,-- € (zzgl. 3,57% Provision für den Käufer)



CLOTTEN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Clotten
T: 0211 66967780

thomas.clotten@clotten.de
www.clotten.de