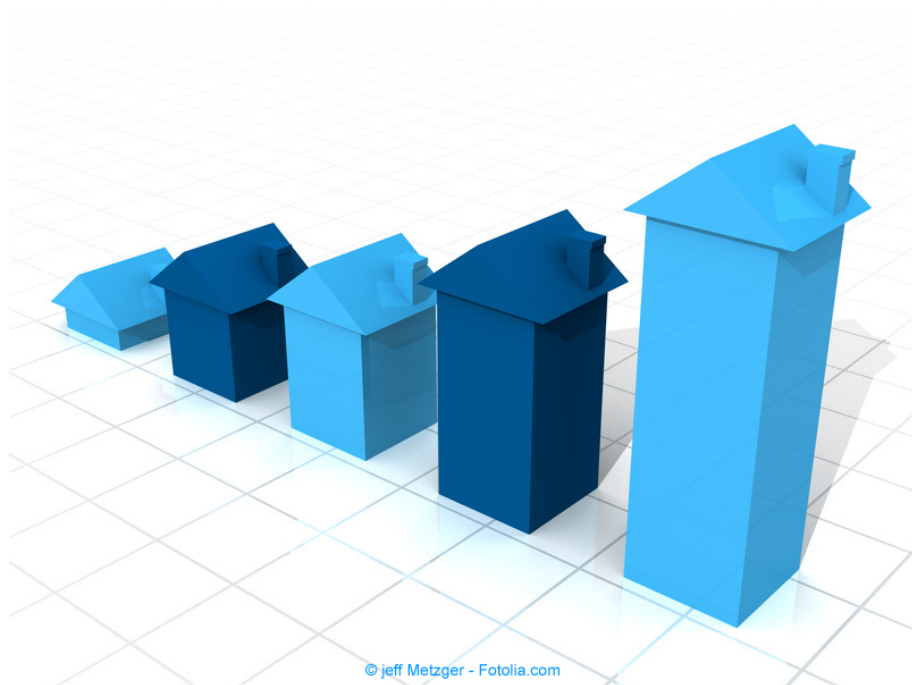


Wertschätzung

zum Stichtag 25.07.2010



Bewertungsobjekt

Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Verfasser:
Firma Lizenznehmer
Straße Lizenznehmer
Postleitzahl Lizenznehmer Ort
Lizenznehmer

Bewertungsobjekt

Objektbezeichnung	Aktenzeichen K 123	
Objektart	Ein- bzw. Zweifamilienhaus	
Adresse	Musterstraße 1	12345 Musterstadt

Grundbuch

Amtsgericht Musterstadt	Grundbuch Musterstadt	Blatt Nr. 12056
Gemarkung Musterstadt	Flur 12	Flurstücke 81/1

Eigentümer

Max Mustermann	Musterstraße 1	12345 Musterstadt
----------------	----------------	-------------------

Auftraggeber

Firma Beispiel	Beispielweg 1	98765 Beispieldorf
----------------	---------------	--------------------

Bodenwert

Bodenrichtwert	280 €/m ²
x Umrechnungskoeffizient aufgrund der Größe des Baulandbereiches	1,05
x Umrechnungskoeffizient aufgrund der Tiefe des Baulandbereiches	1,1
x Umrechnungskoeffizient aufgrund der Breite des Baulandbereiches	0,9
x Umrechnungskoeffizient aufgrund der GFZ des Baulandbereiches	0,95
x Umrechnungskoeffizient aufgrund der Lage des Baulandbereiches	1,01
+ Sonstige Zu- oder Abschläge (+/-)	1 €
= An den Baulandbereich angepasster Bodenwert	280 €/m ²
x Größe des Baulandbereiches	189 m ²
= Bodenwert des Baulandbereiches	52.920 €
+ Zusatzflächen, z.B. Hinterland, (selbständig nicht nutzbare (Teil-)Flächen)	500 €
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/-	-1.000 €
= Bodenwert	52.420 €

Vergleichswertverfahren

Nummer	Vergleichspreis	Faktor 1	umgerechneter Vergleichspreis
1	1.875 €/m ²	1,02	1.912 €/m ²
2	1.687 €/m ²	1,05	1.771 €/m ²
3	1.589 €/m ²	1,1	1.748 €/m ²
4	2.145 €/m ²	0,99	2.124 €/m ²
5	1.999 €/m ²	1,05	2.099 €/m ²
6	2.050 €/m ²	1,05	2.152 €/m ²
7	1.754 €/m ²	0,95	1.666 €/m ²
8	1.700 €/m ²	1,03	1.751 €/m ²
9	1.850 €/m ²	1,03	1.906 €/m ²
10	1.890 €/m ²	0,98	1.852 €/m ²
		Mittelwert	1.898 €/m ²
		-30%	1.329 €/m ²
		+30%	2.467 €/m ²
x	Bezugsfläche		155 m ²
=	Vergleichswert über Vergleichspreise		294.190 €
+	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/-		0 €
=	Ergebnis Vergleichswertverfahren		294.190 €

Sachwertverfahren

	Gebäude	Garage	Sonstige Gebäude
Normalherstellungskosten	810 €/m ²	250 €/m ²	100 €/m ²
Ausstattungsstandard	mittel		
x Korrekturfaktor Regionaleinfluss	0,98	0,98	0,98
x Korrekturfaktor Ortsgröße	0,965	0,965	0,965
x aktueller Baupreisindex	1,156	1,156	1,156
= aktuelle örtliche Normalherstellungskosten	886 €/m ²	273 €/m ²	109 €/m ²
x Brutto-Grundfläche	260 m ²	20 m ²	15 m ²
= Zwischenwert	230.360 €	5.460 €	1.635 €
+ Baunebenkosten 16%/15%/14%	36.858 €	819 €	229 €
+ In den NHK nicht erfasste Bauteile	1.000 €	500 €	100 €
= Herstellungskosten	268.218 €	6.779 €	1.964 €
Gesamtherstellungskosten	276.961 €		
- Alterswertminderung 1,3%	3.600 €		
= Sachwert der baulichen Anlagen	273.361 €		
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 6%	16.402 €		
+ Sachwert der nicht baulichen Anlagen	1.000 €		
= Zwischenwert	290.763 €		
+ Bodenwert	52.420 €		
= Sachwert	343.183 €		
+ Sachwertfaktor -13%	-44.614 €		
= Vorläufiger Verkehrswert	298.569 €		
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/-	-5.000 €		
= Ergebnis Sachwertverfahren	293.569 €		

Eingangsdaten

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Ortsgröße	100.000
Gebäudeart	Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus
Baujahr	2009
Qualitätsstichtag	25.07.2010
Wertermittlungsstichtag	25.07.2010
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	79 Jahre

Allgemeines Ertragswertverfahren mit konstanten Erträgen

Wohn- und / oder Nutzfläche	155 m ²
x Monatliche Miete Wohn- / Nutzfläche	6,64 €/m ²
Garagen / Carports / Stellplätze	1
+ Monatliche Miete Garagen etc.	20 €
= Rohertrag / Monat	1.049 €
x Monate pro Jahr	12
= Rohertrag / Jahr	12.588 €
- Bewirtschaftungskosten / Jahr	2.145 €
= Reinertrag / Jahr	10.443 €
- Bodenwertverzinsung / Jahr	1.704 €
= Gebäudereinertrag / Jahr	8.739 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	28,310
= Ertragswert der baulichen Anlagen	247.401 €
+ Bodenwert	52.420 €
= Ertragswert	299.821 €
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
= Ergebnis Ertragswertverfahren	294.821 €

Kennzahlen

Relative Bewirtschaftungskosten	17%
Ertragswert / Wohn- bzw. Nutzfläche	1.934 €/m ²
Ergebnis Ertragswertverfahren / Wohn- bzw. Nutzfläche	1.902 €/m ²
Ertragswert / Rohertrag	23,8
Ergebnis Ertragswertverfahren / Rohertrag	23,4

Eingangsdaten

Liegenschaftszinssatz	3,25%
Baujahr	2009
Qualitätsstichtag	25.07.2010
Wertermittlungsstichtag	25.07.2010
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	79 Jahre

Zusammenstellung der Ergebnisse

Objektbezeichnung	Aktenzeichen K 123	
Ein- bzw. Zweifamilienhaus	Musterstraße 1	12345 Musterstadt

Eingangsdaten

Baujahr	2009
Qualitätsstichtag	25.07.2010
Wertermittlungsstichtag	25.07.2010
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	79 Jahre

Bodenwert

Bodenwert des Baulandbereiches	52.920 €
+ Zusatzflächen, z.B. Hinterland, (selbständig nicht nutzbare (Teil-)Flächen)	500 €
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/-	-1.000 €
= Bodenwert	52.420 €

Vergleichswertverfahren

Vergleichswert über Vergleichspreise	294.190 €
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/-	0 €
= Ergebnis Vergleichswertverfahren	294.190 €

Sachwertverfahren

Sachwert	343.183 €
+ Sachwertfaktor	-44.614 €
= Vorläufiger Verkehrswert	298.569 €
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/-	-5.000 €
= Ergebnis Sachwertverfahren	293.569 €

Allgemeines Ertragswertverfahren mit konstanten Erträgen

Ertragswert	299.821 €
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
= Ergebnis Ertragswertverfahren	294.821 €

Verkehrswert für bebautes Grundstück

	Wertbasis	Gewichtung	Anteil
Ergebnis Vergleichswertverfahren	294.190 €	30%	88.257 €
Ergebnis Sachwertverfahren	293.569 €	50%	146.785 €
Ergebnis Ertragswertverfahren	294.821 €	20%	58.964 €
VERKEHRSWERT			294.006 €
			294.000 €