SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

SPRENGNETTER
Online-Bewertungs-Service

Die OBS-Wertexpertise

Kurzanleitung

1. Anmeldung / Registrierung

1. Melden Sie sich mit Ihrer eMail-Adresse und Ihrem persönlichen Passwort an.
2. Registrieren Sie sich, wenn Sie den Bewertungs-Service zum ersten Mal nutzen. Ihre Zugangsdaten erhalten Sie im Anschluss per eMail.
3. Haben Sie Ihr Passwort vergessen, schicken wir Ihnen gerne jederzeit ein neues Passwort.

SPRENGNETTER Immobilienbewertung

2. Objektadresse eingeben

1. Geben Sie die Adresse Ihres Bewertungsobjekts ein.
2. Wählen Sie die erforderlichen Angaben zum Bewertungsobjekt.
3. Wählen Sie zwischen der OBS-Wertauskunft und der OBS-Wertexpertise.
4. Akzeptieren Sie die AGB und Datenschutzhinweise und klicken Sie auf „Bestellung abschließen“.

1. Adressdaten zum Bewertungsobjekt

Postleitzahl	53489
Ort	Sinzig
Straße	Barbarossastraße
Hausnummer	2

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Nutzer	komplett eigengenutzt
Erbbaurecht	☐

3.

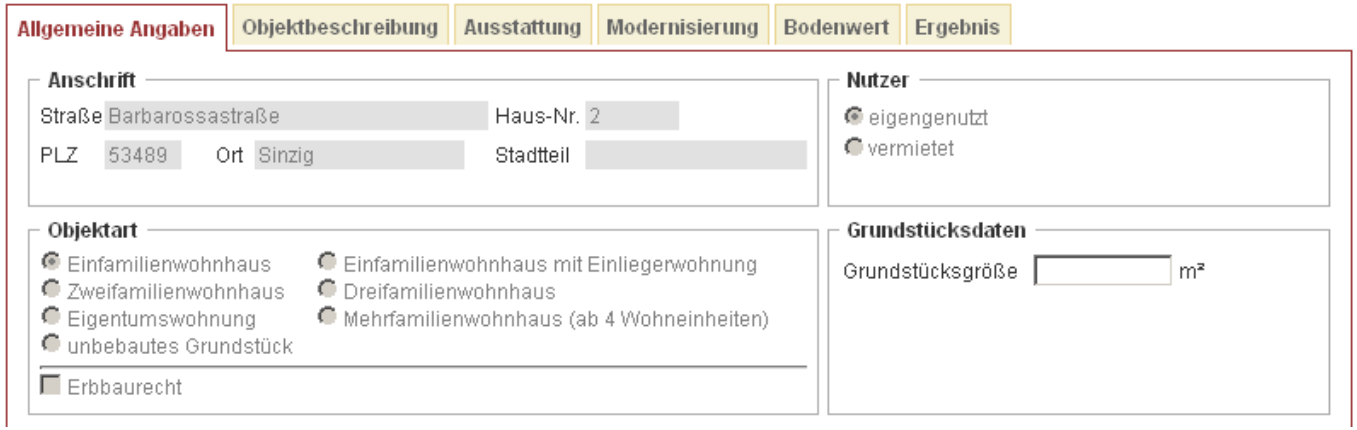
	OBS-Wertauskunft (mit BRW)	OBS-Wertexpertise mit BRW	OBS-Wertexpertise ohne BRW
Preis (inkl. MwSt.):	25,00 **EUR**	**35,00 EUR**	**31,00 EUR**
MwSt.:	3,99 EUR	5,59 EUR	4,95 EUR
Netto:	21,01 EUR	29,41 EUR	26,05 EUR

☐ Sie akzeptieren unsere Nutzungsbedingungen und Datenschutzrichtlinien bei Ihrer Bestellung und versichern, dass Sie die erworbenen Informationen gewerblich verwenden wollen.

4. Bestellung abschließen

3. Eingabe ergänzender Objektinformationen

1. Ihre Angaben (Adresse, Objektart, Nutzer) werden in das SPRENGNETTER-Online-Bewertungssystem „TEN2CLICK“ übernommen und dort noch einmal zu Ihrer Information angezeigt. Sie können diese Angaben dort nicht mehr ändern.
2. Erfassen Sie in den Formularen die noch fehlenden Objektinformationen.



SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

4. Eingabe der Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung hängt von der von Ihnen angegebenen Objektart ab.

Abgesehen von Ausstattung und Modernisierung sind hier alle für Ihre Wertermittlung unverzichtbaren Informationen zum Bewertungsobjekt einzugeben.

Allgemeine Angaben | Objektbeschreibung | Ausstattung | Modernisierung | Bodenwert | Ergebnis

Gebäudeart
- (•) freistehend
- ( ) Doppelhaushälfte
- ( ) Reihenendhaus
- ( ) Reihenmittelhaus

Bauweise
- (•) massiv
- ( ) Fertighaus (massiv)
- ( ) Fertighaus (Holz)

Dach
- (•) voll ausgebaut
- ( ) teilweise ausgebaut
- ( ) nicht ausgebaut
- ( ) Flachdach

Photovoltaikanlage
- [x] vorhanden

Baujahr: 2000
jährlicher Stromertrag: 1.000 kwh

Keller
- (•) voll unterkellert
- ( ) teilweise unterkellert
- ( ) nicht unterkellert

Kellerausbau (für Wohnnutzung)
- ( ) voll ausgebaut
- ( ) teilweise ausgebaut
- (•) nicht ausgebaut

Gebäudedaten

Anzahl d. Geschosse (ohne DG und KG): 2
Wohnfläche
Objektgröße: 180 m²
Baujahr: 1985
Anzahl der Garagenstellplätze (nicht im Gebäude integriert): 2

Erbbaurecht

Restlaufzeit: Jahre
entschädigungsfr. Gebäudeanteil: %
tats. Erbbauzins: € p.a.

Außenanlagen

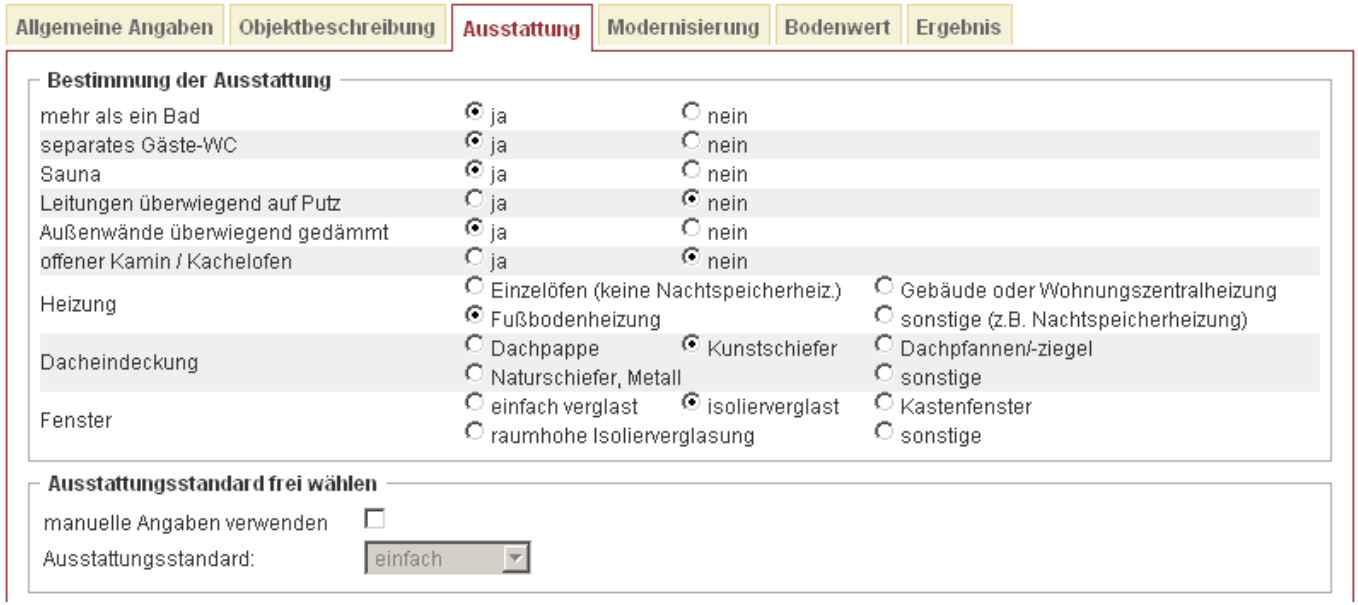
Wert(-ung) der Außenanlagen: üblich

SPRENGNETTER Immobilienbewertung

5. Angaben zur Ausstattung

Zur Bestimmung des Ausstattungsstandards werden bestimmte Ausstattungsdetails abgefragt. Anhand dieser Indikatoren wird vom Online-Bewertungs-Service in Verbindung mit dem Baujahr und weiteren Objektkriterien der bewertungsrelevante Ausstattungsstandard bestimmt.

Im unteren Dialogbereich können Sie (hilfsweise) den Ausstattungsstandard auch gesamtheitlich angeben.



SPRENGNETTER Immobilienbewertung

6. Angaben zur Modernisierungen und Wertminderungen

Geben Sie an, welche Gebäudeelemente in den letzten Jahren modernisiert wurden. Sie können die Maßnahmen nur erfassen, wenn das Gebäude älter als 15 Jahre ist.

Erfassen Sie hier auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Allgemeine Angaben | Objektbeschreibung | Ausstattung | **Modernisierung** | Bodenwert | Ergebnis

Modernisierungsdetails

	Modernisierungen der letzten 15 Jahre		
	keine	teilweise	komplett
Bodenbeläge, Wandbekleidungen und Treppenhaus	○	●	○
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	○	●	○
Heizung (Brenner ggf. Kessel)	○	○	●
Strom, (Ab)Wasser, Heizungsleitungen und Heizkörper	●	○	○
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	●	○	○
Wärmedämmung	●	○	○
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	●	○	○
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	●	○	○

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

ausstehende Abgaben (Erschließungsbeiträge u. ä.)	–	0	€
Modernisierungs- / Instandsetzungskosten	–	12.500	€
Fertigstellungskosten	–	0	€
Teilungskosten u. ä.	–	0	€
Mehrmieten (Barwert)	+	0	€
Mindermieten (Barwert)	–	0	€
sonstige		2.500	€

7. Bodenwert

Führen Sie eine differenzierte Bodenwertermittlung durch. Sie können den Bodenwert bezüglich aller Wertmerkmale (Lage, GFZ, Fläche etc.) anpassen und Bewertungsteilflächen bilden.

Allgemeine Angaben | Objektbeschreibung | Ausstattung | Modernisierung | **Bodenwert** | Ergebnis

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert

Boden(richt)wert abrufen

abgabenfreier Bodenrichtwert 110 €/m²

im BRW nicht enthaltene Abgaben €/m² x -> Werteinfluss + 0 €/m²

abgabenfreier Bodenrichtwert = 110 €/m²

Bewertungsgrundstück

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2010	09.12.2010	x	1,03
Lage	mittlere Lage in der Zone	gleich	x	1,00
GFZ	0,70	0,60	x	0,93
Fläche	400 m²	900 m²	x	0,86

angepasster abgabenfreier Bodenwert = 90 €/m²

beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben u. ä. 0 €

weitere Teilfläche

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

8. Ergebnis abrufen

Wenn Sie alle Objektinformationen eingegeben haben, klicken Sie auf „Bewertung erstellen“.

Allgemeine Angaben | Objektbeschreibung | Ausstattung | Modernisierung | Bodenwert | Ergebnis

Gebäudewertermittlung

NHK 2000 / Kubatur		€/m³		m³
WF / BPI		m²		
Ausstattungsstandard				
Herstellungskosten (o. BNK)				€
Baujahr			1985	
GND / RND / Alter		/	/	Jahre
Modernisierungspunkte				
Baunebenkosten				%
Gebäudeherstellungskosten				€
Garagenherstellungskosten				€
Alterswertminderung				%
Gebäudesachwert insg.				€

Sachwertermittlung

Außenanlagen		%		€
Ø Bodenwert		€/m²		
Bodenwert (angepasst)		€/m²		€
vorläufiger Sachwert				€

Sachwertermittlung (Fortsetzung)

Marktanpassungsfaktor		
objektspezifische Grundstücksmerkmale		€
Bodenwert selbstständig nutzbar		€
Photovoltaik: anrechenbarer Barwert		€

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		Kosten(€)		F_I
ausst. Abgaben (Erschließungsbtrg. u. ä.)	–	0	x	1,00
Modernisierungs-/Instandsetzungskosten	–	12.500	x	1,00
Fertigstellungskosten	–	0	x	1,00
Teilungskosten u. ä.	–	0	x	1,00
Mehrmieten (Barwert)	+	0	x	1,00
Mindermieten (Barwert)	–	0	x	1,00
sonstige		2.500	x	1,00

Markt-/Verkehrswert

Markt-/Verkehrswert		€/m² WF	€
Markt-/Verkehrswert (rd.)			€

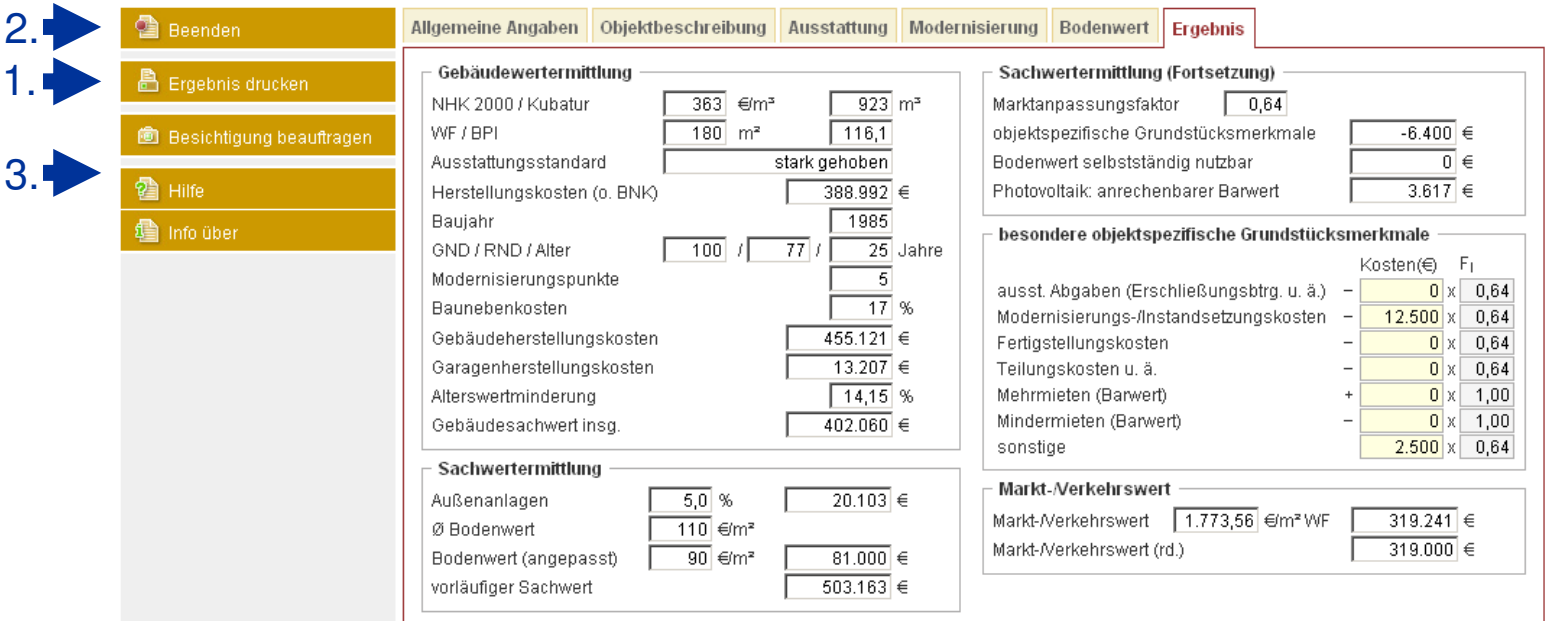
Eingabefeld / Eingabefeld mit Assistenten

Bewertung erstellen | Zurück

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

9. Wertexpertise abrufen

1. Für Ihre ausführliche Wertexpertise in Form eines PDF-Dokuments klicken Sie auf „Ergebnis drucken“.
2. Anschließend können Sie Ihre Angaben bei Bedarf ändern und ein neues Wertermittlungsergebnis abrufen oder den Online-Bewertungs-Service beenden.
3. Wenn Sie Unterstützung bei der Eingabe benötigen, klicken Sie auf „Hilfe“.



10. Mein Konto

Unter „Mein Konto“ (1.) können Sie alle gekauften Objektwerte einsehen (2.) und noch offene Bewertungen aufrufen, um in diesen die Angaben zum Objekt noch einmal zu ändern. Auch die Einzelnachweise für alle Transaktionen stehen zum Download (unter 2.) bereit.