SPRENGNETTER Immobilienbewertung

SPRENGNETTER-Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	53489
Ort:	Sinzig
Straße:	Barbarossastraße
Hausnummer:	2
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	250.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	200,00 €/m²
Wertermittlungsstichtag:	04.03.2016
Transaktionsnummer:	20160304-22222-164750

Adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor: **1,07**

Hinweis: Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem[1] in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.
Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.
Bei den mit dem Hinweis „extrapoliert“ gekennzeichneten Sachwertfaktoren handelt es sich um Sachwertfaktoren, die aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen
extrapoliert wurden. Ein extrapolierter Sachwertfaktor kann grundsätzlich mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.
Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).
Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt drei Seiten.

Sprengnetter Verlag und Software GmbH
Heerstraße 109
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
T 02641 9130 0
F 02641 9130 1010
E info@sprengnetter.de
Amtsgericht Koblenz unter HRB 23652
USt-IdNr. DE 289710759
© Sprengnetter GmbH
Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Verlag und Software GmbH.

1) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03 (jeweils aktueller Stand).

1 Datengrundlage und Bewertungsmodell

Sprengnetter Immobilienbewertung analysiert seit Jahrzehnten bundesweit Kaufpreise von bereits bewerteten und/oder nachbewerteten Objekten. Dazu erfolgen Objektbesichtigungen, die sicherstellen, dass alle wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften des jeweiligen Objekts in einem einheitlichen Schema sachverständig erfasst und berücksichtigt werden. Als Ergebnis dieser Analysen veröffentlicht die Sprengnetter Verlag und Software GmbH regelmäßig bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren in Gesamt- und Referenzsystemen.
Der bundesdurchschnittliche Sachwertfaktor k-BRD wird in umfangreichen deutschlandweiten Kovarianz- und Regressionsanalysen der o.g. 1a-Datengrundlage abgeleitet.

Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

Normalherstellungskosten:	NHK 2010 (SW-RL); ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten; mit Objektgrößenanpassung[2]
Bezugseinheit:	Wohnfläche bzw. BRI/BGF (DIN 277, Stand 1987 bzw. 2005)
Baupreisindex:	Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
Gesamtnutzungsdauer:	übliche, ausstattungsbedingte Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (gem. Anl. 3 SW-RL)
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); abgabenfrei; ungedämpft

Weitergehende Analysen der Sprengnetter Immobilienbewertung belegen, dass die in den Gesamt- und Referenzsystemen dargestellten Zusammenhänge global (bzw. deutschlandweit) gelten, die Märkte jedoch lokal sind. Sachwertfaktoren weisen somit neben der starken Abhängigkeit von der Makrolage auch eine Abhängigkeit von der Mikrolage auf.
Aus diesem Grund leitet die Sprengnetter Immobilienbewertung zusätzlich zu den Gesamt- und Referenzsystemen zur Berücksichtigung der Makrolage auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte und größeren kreisangehörigen Städten spezielle regionale Korrekturglieder ab. Diese werden laufend aktualisiert und örtlich verprobt.
Die Mikrolage wird insbesondere durch den Bodenwert des Objekts abgebildet, denn der Bodenwert repräsentiert sowohl die lokale Wirtschaftskraft als auch die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation.

2 Begriffliche Erläuterungen

Bodenwert
Der anzusetzende Bodenwert pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen, lageangepasst und abgabenfrei.
Lageangepasst bedeutet, dass die besondere Lage des Grundstücks (z.B. besondere Aussichtslage, Immissionslage aufgrund angrenzender stark befahrener Bundesstraße etc.) in dem Bodenwert berücksichtigt ist.

2) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitt 2 und 3 (jeweils aktueller Stand).

Abgabenfrei bedeutet, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

Vorläufiger Sachwert
Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert, der für die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors in dem angegebenen Bewertungsmodell zu ermitteln ist.

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how der Sprengnetter Verlag und Software GmbH dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Der Sprengnetter Verlag und Software GmbH steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung der Sprengnetter Verlag und Software GmbH. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.
(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.
(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.