

Max Mustermann

Wertermittlung

über den Beleihungswert und den Marktwert

*für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
31174 Schellerten, August-Henze-Straße 3*

Datum_ 08.07.2019

Stichtag_ 17.06.2019

Bewertungskennzeichen_ 19-06-00084-marktdatenportal@sprengnetter.de

Vorgangsnummer_ MP-MBI-3488

Marktwert(nach §16 PfandBG)

285.000 €

pro m² Wohnfläche 2.192 €

Beleihungswert (nach §16 PfandBG)

262.000 €

pro m² Wohnfläche 2.015 €

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.3.122 erstellt.

1 Objektangaben

Objektart_ Einfamilienhaus
Eigentumsform_ Volleigentum
Bewertung_ im Istzustand

Besichtigungstermin_ 17.06.2019
Besichtiger_ Max Mustermann
Besichtigungsart_ Innen- und Außenbesichtigung

Vorhaben_ Kaufen

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks_ 850 m²

Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig_ ja
tatsächliche Nutzung_ eigengenutzt
Baujahr_ 2017
Wohnfläche_ 130 m²
Brutto-Grundfläche_ 213 m² (aus Wohnfläche automatisch berechnet)
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)_ 2
Gebäudeart_ Doppelhaushälfte
Bauweise_ massiv
Dach_ voll ausgebaut
Keller_ voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)_ teilweise ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze_ 1
Wert(ung) der Außenanlagen_ üblich

Gebäudestandard

mehr als ein Bad_ ja

separates Gäste-WC_ ja

Sauna_ nein

Leitungen überwiegend auf Putz_ nein

Außenwände überwiegend gedämmt_ ja

Dämmung im Passivhausstandard_ nein

offener Kamin / Kachelofen_ nein

Heizung_ Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.

Dacheindeckung_ Dachpfannen/-ziegel

Fenster_ dreifach verglast

resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)_ gehoben bis stark gehoben (4,0)

2 Bodenwert

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert_ 90,00 €/m²

Lage_ August-Henze-Straße 3, 31174 Schellerten

Quelle_ GSD AG

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag_ 01.01.2019

Art der Nutzung_ Keine Angaben

beitragspflichtig_ frei

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße_ 850 m²

		abgabefreier Ø Bodenwert		90,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Fläche (m ²)	350 m ²	850 m ²	x 0,75	
angepasster abgabefreier Bodenwert			67,50 €/m ²	

Anpassung Fläche (m²): gemäß Sprengnetter - Bundesdurchschnitt (nicht GFZ-bereinigt)

Bodenwert_ 57.375 €

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche_ 850 m²

Bodenwert insgesamt_ 57.375 €

3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	4,00	2017	75	73

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Einfamilienhaus

NHK 2010-Typ	2.11
NHK 2010-Grundwert (gilt für 290 m ² BGF)	945 €/m ²
NHK – Zu-/Abschlag	
Grund	Zu-/Abschläge
Kellerteilausbau	30 €/m ²
Zwischensumme	975 €/m ²
NHK-Wert (inkl. 17,00% BNK)	975 €/m ²

1 Garage(n)

NHK 2010-Typ	14.1
NHK 2010-Grundwert	485 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

Gebäudebezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Einfamilienhaus	213	975	1,259	261.463	2,67	254.482
1 Garage(n)	17	485	1,259	10.380	2,67	10.103
Gebäudesachwert insgesamt						264.585

Baupreisindex

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,259	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	17.06.2019

Sachwert

	Marktwert		Beleihungswert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		264.585 €		264.585 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	4,00 %	+ 10.583 €	4,00 %	+ 10.583 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		275.168 €		275.168 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x 0,85	233.893 €	x 0,85	233.893 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 57.375 €		+ 57.375 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		291.268 €		291.268 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x 0,980	285.443 €	x 0,980	285.443 €
Sicherheitsabschlag vom marktangepassten regionalisierten Sachwert der Gebäude und Außenanlagen 229.215 (= 0,980 x 233.893 €)			10,00 %	- 22.922 €
Sachwert		285.443 €		262.521 €
	rd.	285.000 €	rd.	262.000 €

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
0,85	Sprengnetter	2019

Datengrundlage und Methode

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRF der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben.

Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
0,98	Sprengnetter	01.01.2019	2,10%	0,939 - 1,021

Datengrundlage und Methode
 Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 246.095 Kaufpreisen abgeleitet, davon 132.923 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 450 Kaufpreisen.

Nachhaltigkeitsfaktor Beleihungswert

Nachhaltigkeitsfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
0,98	Sprengnetter	01.01.2019	2,10%	0,939 - 1,021

Datengrundlage und Methode
 Zur Berücksichtigung der regionalen Marktgegebenheiten wird in der Beleihungswertermittlung der ange-setzte Nachhaltigkeitsfaktor auf der Basis des Sachwertfaktors abgeleitet.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert		Beleihungswert	
Bodenwert	57.375 €	(68 €/m ²)	57.375 €	(68 €/m ²)
Sachwert	285.000 €	(2.192 €/m ²)	262.000 €	(2.015 €/m ²)
Ertragswert	nicht gerechnet		nicht gerechnet	
Vergleichswert	nicht gerechnet		nicht gerechnet	

Ableitung des Markt- und Beleihungswerts (nach § 16 PfandBG)

		Marktwert	Beleihungswert
maßgeblicher Verfahrenswert	Sachwert	285.000 €	262.000 €
Markt- und Beleihungswert (nach § 16 PfandBG)		285.000 €	262.000 €
		rd. 285.000 €	rd. 262.000 €

Marktwert (nach §16 PfandBG)

285.000 €

pro m² Wohnfläche 2.192 €

Beleihungswert (nach §16 PfandBG)

262.000 €

pro m² Wohnfläche 2.015 €

Beleihungswert ermittelt am 17.06.2019 durch Max Mustermann