

AHORN Immobilien AG, Ralf Schmidt

Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
50767 Köln-Musterstadtteil*

AHORN Immobilien AG, Ralf Schmidt
Hermann-Kausen-Str., 49, 50737 Köln
info@ahornimmobilien.de
+492211688880

Datum	02.09.2019	
Stichtag		24.06.2019
Bewertungskennzeichen	19-06-01093-info@ahornimmobilien.de	
Vorgangsnummer	2	

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 712 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Musterweg 7
PLZ / Ort 50767 Köln
Gemeinde Köln
Einwohnerzahl 1.034.175
Kreis Köln
Bundesland Nordrhein-Westfalen

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Köln 8 (ausgezeichnet)
Lagescore für das Bundesland Nordrhein-Westfalen 3 (gut)
Lagescore für Deutschland 3 (gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 8 (ausgezeichnet)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1963
Wohnfläche	108 m ²
Brutto-Grundfläche	302 m ² (aus Wohnfläche automatisch berechnet)
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	nicht ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
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	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	gehoben bis stark gehoben (4,0)

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	komplett
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	komplett
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	keine
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	komplett
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	komplett
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine
resultierender Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	550,00 €/m ²
Lage	Musterweg 7, 50767 Köln, Deutschland

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2019
Art der Nutzung	Keine Angaben
beitragspflichtig	frei
Grundstücksgröße	600 m ²

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	712 m ²
------------------	--------------------

		abgabefreier Ø Bodenwert	550,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche (m ²)	600 m ²	712 m ²	x 0,95
		angepasster abgabefreier Bodenwert	522,50 €/m ²

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

Bodenwert	372.020 €
------------------	------------------

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche	712 m²
Bodenwert insgesamt	372.020 €

3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	4,00	1963	75	44

relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	12

Modernisierungsgrad

überwiegend modernisiert

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Einfamilienhaus	
NHK 2010-Typ	1.12
NHK 2010-Grundwert (gilt für 420 m ² BGF)	880 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte						
Gebäudebezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Einfamilienhaus	302	880	1,259	334.592	41,33	196.305
Gebäudesachwert insgesamt						196.305

Baupreisindex

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,259	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	24.06.2019

Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		196.305 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 9.815 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		206.120 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x 1,00	206.120 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 372.020 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		578.140 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x 0,989	571.780 €
Sachwert		571.780 €
	rd.	572.000 €

Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
0,989	Sprengnetter	01.01.2019	5,60%	0,879 - 1,099

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 1.456 Kaufpreisen.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	372.020 €	(523 €/m ²)
Sachwert	572.000 €	(5.296 €/m ²)
Ertragswert	nicht gerechnet	
Vergleichswert	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 24.06.2019

572.000 €

pro m² Wohnfläche 5.296 €

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.