



Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
12345 Musterstadt, Musterstraße 1*

**Ihr Ansprechpartner:
Manfred Sedlmeier (DEKRA zert. Immobilienbewerter)**

Finanzhaus Sedlmeier
Leiten, 3, 83556 Griesstätt
info@finanzhaus-sedlmeier.de
080399071541

Datum
Stichtag

01.07.2021
16.03.2021

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 906 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Musterstraße 1
PLZ / Ort 12345 Musterstadt
Gemeinde Musterstadt
Einwohnerzahl 42.100
Kreis Musterhausen
Bundesland Bayern

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Mustern 7 (sehr gut)
Lagescore für das Bundesland Bayern 4 (gut)
Lagescore für Deutschland 2 (gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 7 (sehr gut)

Lagescoring

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





Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr	1949
Wohnfläche	156 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Aufzug	nein
Gewerbefläche	737 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	7
Anzahl Garagenstellplätze	2
Anzahl Außenstellplätze	12
Besondere Bauweise	keine Angabe
Grundrissart	Dreispänner

Gebäudestandard

klassifiziert bestimmter Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5) mittel bis gehoben (3,0)

relevante Modernisierungen

Kernsanierung im Jahr	2003
Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	teilweise
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitäröbekte)	komplett
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	komplett
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	teilweise
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	teilweise
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	teilweise

Mieteinheiten

Bezeichnung	Nutzung	Fläche (m ²)	Anzahl	Tats. Miete (€/Jahr)	Gesch.-Lage	Balkon	Garten
Gewerbe EG	G	187	1	17.076	Hochparterre	Nein	Nein
Büro 1	G	84	1	9.523	1. Obergeschoss	Nein	Nein
Büro 2	G	44	1	3.276	1. Obergeschoss	Nein	Nein
Büro 3 (leerstehend)	G	69	1	8.520	1. Obergeschoss	Nein	Nein
Wohnung 1	W	73	1	7.920	2. Obergeschoss	Ja	Nein
Wohnung 2	W	83	1	8.784	2. Obergeschoss	Ja	Nein
Nebengebäude/Werkstatt	G	122	1	10.626	Erdgeschoss (ebenerdig)	Nein	Nein
Freifläche	G	38	1	1.824	Erdgeschoss (ebenerdig)	Nein	Nein
Keller (incl Eigennutzung & Wohnung)	G	193	1	3.000	Untergeschoss	Nein	Nein

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	803,00 €/m ²
Lage	Musterstraße 1, 12345 Musterstadt, Deutschland
Quelle	Gutachterausschuss Musterhausent
Bodenwertklasse	Bodenleitwert
Genauigkeit der geographischen Position	strassengenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	31.12.2018
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	906 m ²
------------------	--------------------

abgabefreier Ø Bodenwert	803,00 €/m ²
--------------------------	-------------------------

Bodenwert Grundstück	727.518 €
-----------------------------	------------------

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche	906 m ²
Bodenwert insgesamt	727.518 €

3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Wohn- und Geschäftshaus	3,00	1949	60	43

relevante Modernisierungen (Wohn- und Geschäftshaus)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	2
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	1
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	11

Modernisierungsgrad

kernsaniert, überwiegend modernisiert

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Wohn- und Geschäftshaus

NHK-2010-Typ	5.2
NHK-2010-Grundwert	890 €/m ²
NHK-Wert (inkl. 22,00% BNK)	890 €/m ²
NHK-Wert (ohne BNK)	730 €/m ²
angesetzter NHK-Wert (inkl.20,00% BNK)	876 €/m ²

2 Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	245 €/m ²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Doppelgarage	0,950
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	233 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

Gebäudebezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1.572	876	1,284	1.768.160	28,33	1.267.240
2 Garage(n)	30	233	1,284	8.975	28,33	6.432
Gebäudesachwert insgesamt						1.273.672

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,284	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	16.03.2021

Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		1.273.672 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 63.684 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		1.337.356 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,00	1.337.356 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 727.518 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		2.064.874 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,408	2.907.343 €
Abschlag Garage, da bereits über Nebenflächen erfasst		-50.000 €
Sachwert		2.857.343 €
	rd.	2.860.000 €

Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Nutzung	Gebäudebezeichnung	RND (Jahre)	LZS (%)	Fläche (m ²)	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohertrag	
						pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)	pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
G	Gewerbe EG	43	2,85	187		7,61	17.076	16,93	37.991
W	Wohnung 1	43	0,84	73		9,04	7.920	10,66	9.338
B/P	Büro 1	43	2,85	84		9,45	9.523	7,51	7.570
B/P	Büro 2	43	2,85	44		6,20	3.276	8,54	4.509
B/P	Büro 3 (leerste- hend)	43	2,85	69		10,29	8.520	8,35	6.914
W	Wohnung 2	43	0,84	83		8,82	8.784	10,58	10.538
L/L	Nebenge- bäude/Werkstatt	43	2,35	122		7,26	10.626	4,78	6.998
G	Freifläche	43	1,00	38		4,00	1.824	23,22	10.588
L/L	Keller (incl Eigen- nutzung & Woh- nung)	43	2,65	193		1,30	3.000	5,08	11.765
W	Garagen	43	0,84		2	70,00	1.680	65,00	1.560
W	Stellplätze	43	0,84		12	50,00	7.200	41,00	5.904
	Ø nach RE	43	2,13						
	Gesamt			893	23				113.675
	Gesamt Wohnen			156	16				27.340
	Gesamt Gewerbe			737	7				86.335

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Kranken-
haus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztehaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt
L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete			10,22
Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Geschosslage	1. Obergeschoss	2. Obergeschoss	1,013
Anzahl Wohneinheiten	10	9	1,002
Fläche	70	73	0,998
Balkon	nein	ja	1,030
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			10,66

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Geschosslage	1. Obergeschoss	2. Obergeschoss	1,013
Fläche	70	83	0,990
Anzahl Wohneinheiten	10	9	1,002
Balkon	nein	ja	1,030
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			10,58

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung	Gebäudebezeichnung	Verwaltung		Instandhaltung		Miet- ausfall- wagnis		Modernisierungs- risiko		Sonstiges		Gesamt
		pro Einheit (€)	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	pro Ein- heit (€)	% des RoE	% des RoE	
G	Gewerbe EG	1.140,00	3,00	11,68	0,71	4,00	0,00	0,00		0,00		12,75
w	Wohnung 1	298,49	3,19	11,68	0,71	2,00	0,00	0,00		0,00		14,33
B/P	Büro 1	227,00	3,00	11,68	0,71	4,00	0,00	0,00		0,00		19,96
B/P	Büro 2	135,00	3,00	11,68	0,71	4,00	0,00	0,00		0,00		18,39
B/P	Büro 3 (leerste- hend)	207,00	3,00	11,68	0,71	4,00	0,00	0,00		0,00		18,66
w	Wohnung 2	298,49	2,83	11,68	0,71	2,00	0,00	0,00		0,00		14,03
L/L	Nebenge- bäude/Werkstatt	210,00	3,00	3,50	0,21	4,00	0,00	0,00		0,00		13,10
G	Freifläche	318,00	3,00	11,68	0,71	4,00	0,00	0,00		0,00		11,20
L/L	Keller (incl Eigen- nutzung & Woh- nung)	353,00	3,00	3,50	0,21	4,00	0,00	0,00		0,00		12,75
w	Garagen	38,93	5,00	88,25		2,00	0,00			0,00		18,33
w	Stellplätze	26,61	5,40	13,30		2,00	0,00			0,00		10,11

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Kranken-
haus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt
L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe

Ertragswert

	Wohnen	Gewerbe	Marktwert Insgesamt
jährlicher Rohertrag	27.340 €	86.335 €	113.675 €
Bewirtschaftungskosten % des Rohertrags	13,53 %	13,99 %	13,88 %
% des Rohertrags (angesetzt)			13,88 %
Absolut			15.778 €
jährlicher Reinertrag			97.897 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 2,13 %			
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)			- 15.496 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			82.401 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger			x 27,980
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 43 Jahre			
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			2.305.580 €
kapitalisierte Mehr-/Mindermiete			- 207.070 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)			+ 727.518 €
Ertragswert			2.826.028 €
			rd.
			2.830.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m ²)
10,22 €/m ²	Sprengnetter	01.10.2020	9,72 - 10,73

Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 529 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.317 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.846 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 887.791 in der Sprengnetter Immobiliendatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Die für die Bewertung von Wohnraum in Berlin bereitgestellten nachhaltig und marktüblich erzielbaren Mieten werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit der Wertermittlungsansätze unter Berücksichtigung der im Berliner Landesgesetz zum sog. „Mietendeckel“ geregelten Mietobergrenzen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz Gewerbe

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
2,95	Gutachterausschuss	01.10.2020	keine Angaben	keine Angaben

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 45.479 Preisen abgeleitet, davon 18.411 Preise für die entsprechende oder eine vergleichbare Objektart.

Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
0,84	Gutachterausschuss	01.10.2020	keine Angaben	keine Angaben

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 236.578 Kaufpreisen abgeleitet, davon 7.110 Kaufpreise für die Objektart Mehrfamilienhaus.

Liegenschaftszinssatz Bürogebäude

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
2,95	Gutachterausschuss	01.10.2020	keine Angaben	keine Angaben

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 45.479 Preisen abgeleitet, davon 18.411 Preise für die entsprechende oder eine vergleichbare Objektart.

Liegenschaftszinssatz Lagergebäude

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
2,65	Gutachterausschuss	01.10.2020	keine Angaben	keine Angaben

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 45.479 Preisen abgeleitet, davon 8.212 Preise für die entsprechende oder eine vergleichbare Objektart.

Vergleichswertermittlung

Vergleichswert				
Gebäudebezeichnung	Fläche	Vergleichspreis (€/m ²)	vorl. angepasster relativer Vergleichswert (€/m ²)	Vorl. Vergleichswert (€)
Einfamilienhaus	876	3.473	4.084	2.718.784
Merkmal		Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Anzahl der Einheiten		43	13	x 1,155
Fläche		875m ²	876m ²	x 1,018
Zuschläge für Garagen				+ 35.520 €
Zuschläge für Stellplätze				+ 10.000 €
vorl. Vergleichswert insgesamt				2.764.304
				Marktwert
vorläufiger angepasster Vergleichswert				2.764.304 €
Vergleichswert				2.764.304 €
				rd.2 764.000 €

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse			Marktwert
Bodenwert	727.518 €		(803 €/m ²)
Sachwert	2.860.000 €		(3.203 €/m ²)
Ertragswert	2.830.000 €		(3.169 €/m ²)
			24,9-facher RoE
Gewerbeanteil			75,95% vom RoE

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 16.03.2021

2.830.000 €

24,9-facher RoE

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 Ertragswertverfahrens 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 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.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der Ertragswerttrichtlinie.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der hierzu angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor

Mit dem Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor wird der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Vergleichspreis

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt. Diese wurden von Sprengnetter-Immobilienbewertung in umfangreichen Kaufpreisanalysen ermittelt.

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 Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

Die Marktpreisermittlung 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.

6 Sie haben Fragen?

Sie haben Fragen zur Marktpreisermittlung? Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir besprechen die Marktpreisermittlung Punkt für Punkt. Ich nehme mir gern Zeit für Sie.

Sie benötigen ein Update Ihrer Wertermittlung, da sich mittlerweile die Marktpreise gravierend geändert haben? Auch das ist kein Problem. Unser Service beinhaltet **1x jährlich ein kostenfreies Update incl. Neuberechnung des Marktpreises** mit aktuellen Daten (Bodenrichtwerten, Liegenschaftszinsen, Sachwertfaktoren, Baupreisindex usw.).

Ich freue mich auf Sie, Ihr Manfred Sedlmeier.



Ihr Ansprechpartner:
Manfred Sedlmeier (DEKRA)
Tel. 0 80 39 / 90 71 54 1