

Firmensitz:

Werdauer Str. 1-3
01069 Dresden
Tel 0351/ 475 66 20
Fax 0351/ 475 66 29

Internet:

info@fartax.de
www.fartax.de

Expertise

zum Objekt:

Musterstr. 1
44444 Musterstadt

Expertise Nr. E 01/ 04

Die Expertise umfasst 5 Seiten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Herr Mustermann

bewertet von: Fartax

Auftragsdatum: 01.01.2004

Bewertungsstichtag: **01.01.2004**

Zweck der Wertermittlung:

Diese Expertise ist als Information nur für den Auftraggeber bestimmt.

2. Ermittlung der Grundstücks- und Gebäudewerte

2.1. Bodenwert

Die Grundstücksgröße beträgt 900 m².

Auswertung der Kaufpreissammlung:

Nach Angaben des Gutachterausschusses für die Stadt Musterstadt ergibt sich für das zu bewertende Grundstück zum Bewertungsstichtag ein Bodenrichtwert von 123,00 €/ m². Auf Grund dessen, dass der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert nur für unbebaute Grundstücke gilt, wird der vorgegebene Bodenrichtwert von 123,00 €/ m² um 10 % gemindert.

Bodenwertberechnung:

$$\begin{aligned} 123,00 \text{ €/ m}^2 \times 0,9 &= 110,70 \text{ €/ m}^2 \\ 110,70 \text{ €/ m}^2 \times 900,00 \text{ m}^2 &= 99.630,00 \text{ €} \\ \underline{\underline{\text{Bodenwert}}} &= \underline{\underline{\mathbf{99.600,00 \text{ € (rd.)}}}} \end{aligned}$$

3.2. Sachwertermittlung

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus

Bewertungsstichtag: **01.01.2004**

Ablaufschema: WertV 98

| | | | |
|----|----------------------------------------------------|---|----------------------------|
| 01 | Bruttogrundfläche (DIN 277/ 1987) | = | 239,25 m ² |
| 02 | Kosten pro m² Basis NHK 2000 | = | 528,00 € |
| 03 | Gebäudewert ohne BNK (01 x 02) | = | 126.324,00 € |
| 04 | Baunebenkosten (BNK) 16 % aus 03 | = | 20.211,84 € |
| 05 | Gebäudewert incl. BNK (03 + 04) | = | 146.535,84 € |
| 06 | Gesamtnutzungsdauer | = | 80 Jahre |
| 07 | Lebensalter per Bewertungsstichtag (fiktiv) | = | 27 Jahre |
| 08 | Restnutzungsdauer | = | 53 Jahre |
| 09 | Alterswertminderung in % | = | 23,00 % |
| 10 | Alterswertminderung in € (05 x 09) | = | 33.703,24 € |
| 11 | Reparaturrückstau | = | 2.500,00 € |
| 12 | Gebäudezeitwert per Bwst. (05 – 10 – 11) | = | 110.332,60 € |
| 13 | Nebengebäudezeitwert zum Bwst. | = | 7.700,00 € |
| 14 | Außenanlagen 2 % (aus 05) | = | 2.930,72 € |
| 15 | Bodenwert | = | 99.600,00 € |
| 16 | Sachwert (12 + 13 + 14 + 15) | = | <u>220.563,32 €</u> |

3.3. Ertragswertermittlung

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus

Bewertungsstichtag: **01.01.2004**

Ablaufschema: WertV 98

| | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|
| 01 | Rohertrag aus Wohnraumvermietung (6,40 €/ m ² x 159,50 m ² x 12) + 1 Pkw-Stellplatz mit 20 €/ Monat x 12 | = | 12.489,60 € |
| 02 | Bewirtschaftungskosten 25 % aus 01 zum Bwst. | = | 3.122,40 € |
| 03 | Reinertrag aus Wohnraumvermietung (01 – 02) | = | 9.367,20 € |
| 04 | Rohertrag aus Gewerberaumvermietung | = | 0 € |
| 05 | Bewirtschaftungskosten aus Gewerberaumvermietung | = | 0 € |
| 06 | Reinertrag aus Gewerberaumvermietung | = | 0 € |
| 07 | Reinertrag des Objektes (03 + 06) | = | 9.367,20 € |
| 08 | Bodenertrag Reinertragssplittung (Bodenwert x Liegenschaftszins) | = | 3.984,00 € |
| 09 | Gebäudeertrag aus Reinertragssplittung (07 - 08) | = | 5.383,20 € |
| 10 | Restnutzungsdauer | = | 53 Jahre |
| 11 | Liegenschaftszinssatz gemäß WertR 76/96 | = | 4 % |
| 12 | Vervielfältiger (Multiplikator) Tabellenkreuzung von Liegenschaftszins/ Restnutzungsdauer | = | 21,87 |
| 13 | Gebäudeertragswert (09 x 12) | = | 117.730,58 € |
| 14 | Reparaturrückstau | = | 2.500,00 € |
| 15 | Bodenwert | = | 99.600,00 € |
| 16 | Ertragswert (13 – 14 +15) | = | <u>214.830,58 €</u> |

4. Zusammenfassung

Einfamilienhäuser werden nach dem Sachwertverfahren eingeschätzt. Unter Würdigung aller Umstände und unter Beachtung der aktuellen Marktsituation (Marktanpassungsfaktor = 0,90) wird für das Grundstück Musterstr. 1 in 44444 Musterstadt folgender Wert vorgeschlagen:

Sachwert: 220.563,32 € x 0,90 = 198.506,98 €

Wert: 199.000,00 €

Fartax

Dresden, den 01.01.2004