

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 7 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. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Lage:	gut; Wohngebiet
Infrastruktur:	gut
Grundstücksgröße:	900 m ²
Erschließung:	Gas, Strom, Trink- und Abwasser
Zuwegung:	über anliegende Straße
Rechte/ Lasten:	-

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus; massiv
Geschossanzahl:	1
Wohnfläche:	159,50 m ²
Miteigentumsanteil Sondereigentum:	-
Baujahr:	1960
Nebengebäude:	Garagenanbau
Bauzustand:	gut
Denkmalschutz:	-
Sanierung/ Modernisierung:	-
Stellplätze:	1 (Garage)
Außenanlagen:	Einfriedung, Bepflanzung vorhanden
Nutzung:	eigengenutzt
Besondere Ausstattung:	-

Bauweise:	freistehend
Keller:	voll unterkellert
Mauerwerk:	Ziegel
Fassadendämmung:	wärme gedämmt
Fassadenmaterial:	Putz
Dacheindeckung:	Dachziegel
Außenzustand Gebäude:	gut
Fußboden:	Verbundestrich
Fußbodenbeläge:	
<i>Treppenhaus:</i>	Holz
<i>Gewerbereiche:</i>	-
<i>Wohnbereiche:</i>	Holz
Zustand der Wohnräume:	gut
Zustand der Gewerberäume:	-
Bäder/ WC:	gefliest
Leitungssystem:	Kunststoff
Warmwasser:	über zentrale Heizungsanlage
Heizung:	Zentralheizung
Sanitärausstattung:	mehrere Bäder/ Duschen vorhanden
WC:	WC im Bad, Gäste-WC
Zustand Sanitär/ Elektro:	gut
Aufzug:	nein
Treppen:	Holz
Fenster:	komplett mehrfach verglast
Ausbaureserven im Dachgeschoss:	bereits ausgebaut

3. Ermittlung der Grundstücks- und Gebäudewerte

3.1. 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:

$$123,00 \text{ €/ m}^2 \times 0,9 = 110,70 \text{ €/ m}^2$$

$$110,70 \text{ €/ m}^2 \times 900,00 \text{ m}^2 = 99.630,00 \text{ €}$$

$$\underline{\underline{\text{Bodenwert} = 99.600,00 \text{ € (rd.)}}}$$

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