

Immobilienbewertung und Beratung Thomas Zehnder

xx
xx
xx

Sachverständigenbüro Thomas Zehnder
Dipl.-Ing. (FH), Dipl. SV (DIA) Thomas Zehnder
Tiefenweg 7, 97277 Neubrunn
+49 16099434159
www.zehnderimmobilien.de
kontakt@zehnderimmobilien.de

Wertschätzung

Auftrag vom: 20. August 2012

Wertermittlungsstichtag: 20. August 2012

Schätzwert: **355.000,00 EUR**

1. Allgemeine Angaben

Objekt: xx
xx
xx

Miteigent.-Ant.: 1/1

Gemarkung: xx

Grundbuch: 6787

Eigentümer: xx

Flurstück: 6311/1

Ortstermin am: 20. August 2012

Teilnehmer: xx
Der Sachverständige

Lichtbilder:

Bild

Bild

2. Grundstücksdaten

2.1 Lage



Bundesland:	Baden-Württemberg	Kreis:	Esslingen
Ort:	xx	Einwohner (ca.)	xx
Verkehrslage:	Stadttrandlage	Immissionen:	nicht vorhanden
Wohnlage:	sehr gute Wohnlage	Geschäftslage:	nicht geeignet
Art der Bebauungen:	überwiegend offene	Nutzungen:	überwiegend wohnbauliche
Topographie:	eben	von der Straße:	eben

2.2 Gestalt und Form

Flurstücks-Nr.:	6311/1	Größe:	229,00	m ²
Grundstücksform:	fast rechteckig			

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße verkehrsberuhigt	Straße mit:	geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut	Fahrbahnbelag:	Asphalt

Anschlüsse:	<input checked="" type="checkbox"/> Elektr. Strom	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> Telefon
	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalanschluß	<input type="checkbox"/> Kleinkläranlage	<input type="checkbox"/> Ausfahrgrube	<input checked="" type="checkbox"/> Kabelanschluss

Grenzverhältnisse:	zweiseitige Grenzbebauung	Einfriedung:	Pflanzen
---------------------------	---------------------------	---------------------	----------

Baugrund: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei der Ermittlung des Schätzwertes werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	wurde eingesehen	in Abteilung II:	keine Belastungen
Denkmalschutz:	besteht nicht	Auskunft:	erteilte Auftraggeber
Bebauungsplan:	vorhanden	Darstellung B-Plan:	reines Wohngebiet (WR)
Bauweise:	offene Bauweise	Entwicklungsstufe:	Bauland
Baulasten:	nicht vorhanden		

Anmerkungen

Grundstücksdaten: Bebauungsplanname:xxx; Geschossflächenzahl GFZ: 0,6; Grundflächenzahl GRZ: 0,35; Anzahl der Vollgeschosse: I + I D;

3. Gebäudedaten

Objektart/Nutzung: wohnwirtschaftlich

Wohneinheiten:	1	Wohnfläche ca.:	EG:	61,9 m ²
Gewerbebeeinh.:	0		1.OG:	58,3 m ²
		Summe:		<u>120,2 m²</u>
		Nutzfläche ca.:	UG	57,0 m ²

3.1 Ausführung und Ausstattung

Anzahl KG:	1	Anzahl OG:	1
Dachgeschoss:	ausgebaut	Baujahr Objekt ca.:	1990
Modernisierung:	nicht erfolgt		

Anmerkungen

Gebäudebeschreib.: Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem sehr guten bauzeittypischen Zustand. Im Erdgeschoss liegen die Wohnräume, im DG befinden sich die Schlafräume und das Bad. Im Kellergeschoss befinden sich ein Haushaltsraum mit Zu- und Abwasser, sowie ein Hobbyraum. Die Garage grenzt direkt an das Haus an und bietet Platz für ein KFZ. Das Dach der Garage kann als Stauraum genutzt werden. Die Garage ist direkt grenzbebaut.

Konstruktionsart:	Massivbau	Fundamente:	keine Angabe
Wände:	Massiv	Decken:	keine Angabe
Innenwände:	Putz mit Anstrich	Innenwände Bad:	Fliesen bis Decke
Fenster:	Holzfenster	Verglasung:	Doppelverglasung
Elektroinstallation:	durchschn. Ausstattung	Sanitär Installation:	durchschn. Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mit Gas	Warmwasservers.: 	Boiler
Bes. Einrichtungen:	Kachelofen, 2 elektrische Markisen an der Terrasse, Fussbodenheizung im EG, elektrische Rolläden im Wohn/Esszimmer		3
Aussenansicht:	rauh verputzt	Sockelbereich:	Anstrich
Dachform:	Satteldach	Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachziegel	Dachentwässerung:	Kupferblech

3.2 Zustand

Ausstattungsstand.:	mittel	Unterhaltungszust.:	sehr gut
Grundrissgestaltung:	Zweckmässig	Belichtung/Besonn.:	sehr gut
Bauschäden und Baumängel:	nicht erkennbar		

Wirtschaftliche Wertminderungen: nicht vorhanden

3.3 Aussenanlagen und Nebengebäude

Anmerkungen: Der strassenseitige Bereich dient als Erschliessung für die Garage und den Eingangsbereich des Hauses. Der rückseitige Bereich ist über die Terrasse und durch die Garage begehbar. Die befestigten Flächen sind gepflastert, die unbefestigten Flächen sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Als Sichtschutz auf der Rückseite dienen Sträucher und Bäume.

4. Bodenwertermittlung

Boden (der Bebauung zugeordnet)	229,00 m ²	650,00 EUR/m ²	148.850,00 €
Boden (eigenständig verwertbar)	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	- €
Gesamtfläche	229,00 m²	Bodenwert Gesamt	148.850,00 €

5. Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag (nachhaltige Nettomieteinnahmen):

Mieteinheit	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete nachhaltig
Wohnhaus	120,21 m ²	10,00 EUR/m ²	14.425,20 €
Summe	120,21 m²		14.425,20 €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	1	Miete je Stellplatz / Monat	30,00 €	
Anzahl der Garagen	1	Miete je Garage / Monat	50,00 €	960,00 €

Sonstige Erträge

keine

jährlicher Rohertrag 15.385,20 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	12,00 EUR/m ²	1.442,52 €	
Verwaltungskosten	2,00%	307,70 €	
Mietausfallwagnis	3,00%	461,56 €	
sonstige Betriebskosten	0,00 EUR/m ²	- €	
./. jährliche Bewirtschaftungskosten		14,38 %	2.211,78 €

jährlicher Reinertrag 13.173,42 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz		3,50%	
Bodenwert (der Bebauung zugeordnet)		148.850,00 €	
./. jährliche Bodenwertverzinsung			5.209,75 €

jährlicher Ertrag 7.963,67 €

Ertragswert der baulichen Anlagen

Liegenschaftszinssatz	3,50%	Restnutzungsdauer	78,00 Jahre
		Vervielfältiger	26,619 x

Ertragswert der baulichen Anlagen u. sonstige Anlagen 211.984,93 €

vorläufiger Ertragswert (unbelastet) 360.834,93 €

Baumängel/-schäden und wirtsch. Wertminderungen	- €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €

Ertragswert des Grundstücks gerundet 360.834,93 EUR

6. Sachwertberechnung

Sachwert der baulichen Anlagen

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
UG	70,23 m ²	1	70,23 m ²	700,00 €/m ²	49.161,00 €
EG	71,15 m ²	1	71,15 m ²	700,00 €/m ²	49.805,00 €
DG	71,15 m ²	1	71,15 m ²	700,00 €/m ²	49.805,00 €

148.771,00 €

Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag

148.771,00 €

Baunebenkosten 14,00%

20.827,94 €

Herstellungswert incl. Baunebenkosten

169.598,94 €

Wertminderung wegen Alters (nach Ross)

vom Herstellungswert 13,42% -

22.760,18 €

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre

wirt. Restnutzungsdauer 78 Jahre

Zeitwert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen/(Betriebs-) Einrichtungen

Bezeichnung

Anzusetzender Wert

2 x Balkon

10.000,00 €

10.000,00 €

Zeitwert von Nebengebäuden

Bezeichnung

Anzusetzender Wert

Garage

7.000,00 €

7.000,00 €

Sachwert der baulichen Anlage

163.838,76 €

ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

Wert der Aussenanlagen

Bezeichnung

Anzusetzender Wert

Befestigung und Bepflanzung, Garten

10.000,00 €

10.000,00 €

Bodenwert des der Bebauung zuzuordneten Anteils

148.850,00 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückteils

322.688,76 €

ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

Marktanpassungsfaktor

1,10

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückteils

354.957,64 €

ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

Bodenwert des eigenständig verwertbaren Anteils

- €

marktangepasster vorläufiger Sachwert (unbelastet)

354.957,64 €

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderungen

Bezeichnung

Anzusetzender Wert

keine

- €

- €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Bezeichnung

Anzusetzender Wert

keine

- €

- €

Sachwert rd.

355.000,00 €

7. Schätzwert

Der Sachwert wurde mit rd. 355.000,00 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 360.834,93 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert Ertragswert orientieren.

Anmerkungen: Maßgeblich wird das Sachwertverfahren, da bei Einfamilienwohnhäuser das eigene Wohlbefinden im Vordergrund steht und nicht zu Renditezwecken gebaut wird.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

355.000,00 €

geschätzt. Dies entspricht 2953,17 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche.

Dipl.-Ing. (FH), Dipl. SV (DIA) Thomas Zehnder
Sachverständiger

8. Anlagen/verwendete Unterlagen

Eigene Besichtigung
Lageplan
Grundrisse und Ansichtspläne
Grundbuch vom 10.09.2012
Auszug aus der Baugenehmigung
Erbschein vom 19.09.2012

9.0 Anlage

9.1 Lageplan

9.2 Bilder

Vorder- und Rückansicht

9.2 Bilder

Seitenansicht und Ausblick aus dem 1.OG

9.2 Bilder

Bad und Wohnzimmer

9.3 Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte xxx vom 31.12.2010