

MANDANT

Musterbank VR WERT

Kunde(n)

Max	Mustermann
Erika	Musterfrau
Aktenzeichen extern	12345678
DaVis Auftragsnummer	O-00-40-2-181001-2

VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH

Türkenstraße 16	
80333	München
Tel.: 089 2441 0949 - 26	Fax: 089 2441 0949 - 99
besi48@vrwert.de	www.besi48.de
Bewerter / Sachverständiger	
Siegfried Seifert	

WERTINDIKATION PLUS

BEWERTUNGSOBJEKT

Objekttyp	Reihenendhaus	bebautes Erbbaurecht	Nein
Objektadresse	Gustav-Bruch-Str. <small>Strasse</small>	39 <small>Hausnummer</small>	- <small>WE/TE-Nummer</small>
		66123 <small>PLZ</small>	Saarbrücken <small>Ort</small>
Besichtigungsdatum	-	Besichtigungsart	ohne Besichtigung
Wertermittlungsstichtag	01.10.2018	Wertermittlungsgrundlage	IST-Zustand

WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Vermietbarkeit*	gut	Eigennutzungsfähigkeit	Ja
Verkäuflichkeit*	sehr gut	aktuelle Objektnutzung*	Eigennutzung
Drittverwendungsfähigkeit*	gegeben		

Marktwert unbelastet	345.000 EUR	Beleihungswert unbelastet	231.000 EUR
entspricht	3.000,00 EUR/m²	entspricht	2.008,70 EUR/m²

Werte abgeleitet aus gemäß Sachwertverfahren

Wertermittlung erstellt in/am: München, 01.10.2018

Wertermittlung erstellt von: 
Siegfried Seifert Immobiliengutachter CIS HypZert (S)

Wir weisen darauf hin, dass diese Wertindikation ausschließlich auf Grundlage der vom Auftraggeber (*) übermittelten Daten und Unterlagen - ohne Immobilienbesichtigung - durchgeführt wurde. Die Ermittlung des Markt- und Beleihungswertes stellt ausdrücklich keine Immobilienbewertung gemäß § 16 Pfandbriefgesetz in Verbindung mit der BelWertV dar sondern hat lediglich überschlägigen Charakter. VR WERT haftet nur für Schäden, soweit diese von ihr vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden.

BEWERTUNGSPARAMETER

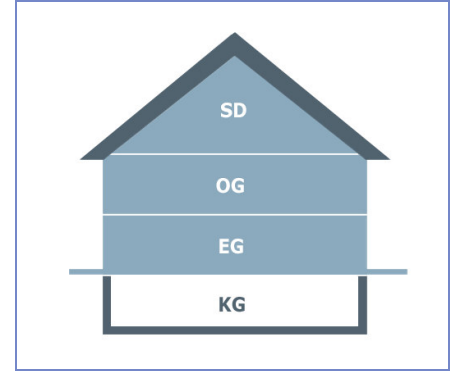
O-00-40-2-181001-2

GRUNDSTÜCK

Wohnlage	AA-Lage / sehr gut	Geschäftslage	C-Lage / mäßig bis schlecht
Gesamtgrundstück	366,00 m ²	Miteigentumsanteil	1,0000 / 1,0000

GEBÄUDE

Objektyp*	Reihenendhaus			
Bauart*	Massivhaus			
Geschosse*	KG - EG - OG - DG (voll ausgebaut)			
Unterkellerungsgrad*	100	%		
Ausstattungsstandard*	13,00%	44,00%	43,00%	0,00%
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Gesamteindruck Objekt*	gut			



Baujahr / Nutzungsdaueransätze

Ursprungsbaujahr	1926	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Modernisierung / Sanierung des Gebäudes:	ist erfolgt	Restnutzungsdauer	37 Jahre
fiktives Baujahr	1975		

Nutzungseinheiten / Flächen

Anzahl Wohneinheiten	1	Wohnfläche gesamt	115,00 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	0	Gewerbl. Nutzfläche gesamt	0,00 m ²
		davon im Kellergeschoss	0,00 m ²
Quelle Bruttogrundfläche	gemäß Nutzereingabe	Bruttogrundfläche	223,20 m ² <small>Verhältnis BGF/Gesamtfläche</small>
		<small>Ansatz</small>	1,94
Stellplätze / Carports	1 Stück	Garagen- / TG-Stellplätze	1 Stück

OBJEKT- UND RISIKOBEURTEILUNG

Das Bewertungsobjekt befindet sich in sehr guter Wohnlage am nordöstlichen Rand von Saarbrücken.

Die Ermittlung des Markt- und Beleihungswertes erfolgte anhand er vom Auftraggeber übersandten Unterlagen ohne Besichtigung und ohne Auskünfte zu Baulasten und Altlasten. Daher dienen die Werte lediglich als Indikation und stellen keinen Markt- und Beleihungswert im Sinne § 16 PfandBG dar.

BODENWERT | NACHHALTIGER BODENWERT IM SINNE DER BELWERTV

O-00-40-2-181001-2

ANGABEN ZUM BODENRICHTWERTGRUNDSTÜCK

Bodenrichtwert	190,00 EUR/m ²	Entwicklungszustand	baureifes Land	GFZ zulässig	-
Erschließungsbeitrags-	frei	Bauliche Nutzung	Wohnbauflächen	Grundstückstiefe	40,00 m
Sanierungsgebiet	nein	Bauweise		Grundstücksfläche	500,00 m ²
Stichtag	01.01.2017			Anzahl Vollgeschosse	III Stück
Bemerkungen	keine				

BODENWERTERMITTLUNG | der Bebauung zuzuordnen

Flurstück	Größe in m ²	Bezeichnung / Nutzungsart	Bodenwert EUR/m ² ebf	Zeitwert EUR
234/5	366,00	Bauland Wohngebäude	220,00	80.520
	0,00		0,00	0
	0,00		0,00	0
	0,00		0,00	0
	0,00		0,00	0
Summen	366,00 m²	vorläufiger Bodenwert der Bebauung zuzuordnen		80.520
+/-	Zu-/Abschlag	-		0
=	Bodenwert der Bebauung zuzuordnen			80.520

BODENWERTERMITTLUNG | eigenständig verwertbar

Flurstück	Größe in m ²	Bezeichnung / Nutzungsart	Bodenwert EUR/m ² ebf	Zeitwert EUR
	0,00		0,00	0
	0,00		0,00	0
Summen	0,00 m²	Bodenwert eigenständig verwertbar		0

Angabe Grundstücksgröße Übersicht	366,00 m ²
Angesetzte Grundstücksgröße Bodenwert	366,00 m ²

BODENWERT | Gesamtgrundstück gerundet

80.520

SACHWERTVERFAHREN

O-00-40-2-181001-2

ABLEITUNG HERSTELLUNGSKOSTEN

Alterswertminderung	Baukosten (EUR/m ²) in Anlehnung an NHK2000	Baupreisindex II / 2018		Marktwert	Beleihungswert
nach Ross	735,78	x 1,411	=	1.038,19 Baukosten 2018 Basiswert	1.038,19 Baukosten 2018 Basiswert
				x 1,025 Regionalisierung	x 1,025 Regionalisierung
				x 1,000 Sonstige Anpassung	x 1,000 Sonstige Anpassung / §18 BelWertV
Ausstattungsstandard des Hauptgebäudes				= 1.064,14 Baukosten 2018 angepasster Wert	= 1.064,14 Baukosten 2018 angepasster Wert
einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	<input type="checkbox"/> eigener Baukostenansatz	<input type="checkbox"/> eigener Baukostenansatz
13,00%	44,00%	43,00%	0,00%		

Gebäude	Baujahr (ggf. fiktiv)	GND	RND	Einheit(en) m ² /m ³ /Stück	Baukosten EUR/Einheit	Neubauwert EUR	AfA %	Zeitwert EUR	Baukosten EUR/Einheit	Neubauwert EUR	AfA %	Zeitwert EUR
Reihenendhaus	1975	80	37	223,20	1.064,14	237.516	-41,32	139.374	1.064,14	237.516	-41,32	139.374
Garage (Pauschalansatz)	1975	60	17	1,00	5.000,00	5.000	-61,51	1.925	5.000,00	5.000	-61,51	1.925
-	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
-	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Besondere Bauteile zu Reihenendhaus												
-					pauschal	0	-41,32	0	pauschal	0	-41,32	0
= Zeitwert der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen / BNK								141.299	141.299			
+ Außenanlagen							6,00 %	8.478	maximal 5,00 %		4,00 %	5.652
+ Baunebenkosten (der baulichen Anlagen und Außenanlagen)							14,00 %	20.969			14,00 %	20.573
= Zeitwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen / BNK								170.746	167.524			
- Sicherheitsabschlag									mindestens 10,00 %		10,00 %	-16.752
+ Bodenwert (der Bebauung zuzuordnen)								80.520				80.520
= vorläufiger Sachwert / Sachwert								251.266	231.292			
+/- Sachwertanpassung					1,375	37,50 %	94.225	1,000	0,00 %	0		0
					Sachwertfaktor			Nachhaltigkeitsfaktor				
+ Bodenwert (eigenständig verwertbar)								0				0
= angepasster Sachwert / Beleihungswert (Ausgangswert)								345.491	231.292			
- Wertabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung											0,00 %	0
- Wertabschlag wegen Baumängeln / Bauschäden							--	0				0
- Wertabschlag wegen Modernisierung / Instandhaltungsstau							--	0				0
- Wertabschlag sonstige boG (exklusive Baumängel / Bauschäden)							--	0				0
+ Wertzuschlag sonstige boG							--	0				0
= Marktwert gemäß Sachwert gerundet (EUR)								345.000				
- sonstiger Abschlag:											0,00 %	0
= Beleihungswert gemäß Sachwert gerundet (EUR)									231.000			

Kontrollwert Baunebenkosten (max. 20 % der um den Sicherheitsabschlag reduzierten Herstellungskosten):

15,56 %

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

O-00-40-2-181001-2

UNTERLAGEN | Alle Objekttypen

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Grundbuchauszug (max. 6 Monate alt) | <input checked="" type="checkbox"/> Flurkarte / Lageplan | <input checked="" type="checkbox"/> bemaßte Grundrisse |
| <input checked="" type="checkbox"/> Wohn- / Nutzflächenberechnung | <input type="checkbox"/> Auszug Baulastenverzeichnis | <input type="checkbox"/> Besichtigungsvermerk (max. 2 Jahre alt) |

UNTERLAGEN | EFH / ZFH, DHH, Reihenhäuser

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Kaufvertrag (bei Kauf bzw. Neubau) | <input type="checkbox"/> Berechnung Bruttogrundfläche | <input type="checkbox"/> Nachweis Bodenrichtwert |
| <input type="checkbox"/> Kaufvertragsentwurf | <input type="checkbox"/> Berechnung (Brutto)Rauminhalt | <input type="checkbox"/> Baugenehmigung bei Neubau |
| <input type="checkbox"/> Baupläne | <input type="checkbox"/> Baubeschreibung | |

UNTERLAGEN | Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> aktuelle Mieteraufstellung / -listen | <input type="checkbox"/> aktuelle Mietverträge | <input type="checkbox"/> Aufteilungsplan |
|---|--|--|

UNTERLAGEN | Eigentumswohnungen

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Teilungserklärung | <input type="checkbox"/> Bestätigung Eigennutzungsfähigkeit | <input type="checkbox"/> Aufteilungsplan |
|--|---|--|

UNTERLAGEN | Sonderfälle

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Erbbaurechtsvertrag (Erbbaurecht) | <input type="checkbox"/> Eintragungsbewilligung Rechte Abt. II |
|--|--|

UNTERLAGEN | Sonstiges

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fremdgutachten | <input type="checkbox"/> Exposé / Projektdarstellung | <input type="checkbox"/> Eigenleistungsaufstellung |
| <input type="checkbox"/> Kalkulation / Kostenschätzung | | |

SONSTIGE UNTERLAGEN / ANGABEN

WOHNFLÄCHE / BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Die vom Auftraggeber angegebenen Flächen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen plausibilisiert und ggfs. angepasst. Das Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche liegt in einer für diese Gebäudeart typischen Größe.

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes wurde anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte kursorisch geprüft und ist plausibel.

SICHERHEITENBEWERTUNG

O-00-40-2-181001-2

SICHERUNGSOBJEKT

Grundbuchdaten

Saarbrücken

Amtsgericht von

12345

Grundbuchblatt / Grundbuchblätter

St. Johann

Grundbuch

Katasterangaben

St. Johann

Gemarkung

1

Flur

234/5

Flurstück / Flurstücke

BERÜCKSICHTIGUNG RECHTE / BELASTUNGEN

			Marktwert	Beleihungswert
MARKTWERT UNBELASTET / BELEIHUNGSWERT UNBELASTET			345.000 EUR	231.000 EUR
./ RECHTE / BELASTUNGEN				
Bezeichnung Recht / Belastung	Wert	Klassifizierung	Wertansatz	
1. -	0 EUR	nicht vorhanden	0 EUR	
2. -	0 EUR	nicht vorhanden	0 EUR	
3. -	0 EUR	nicht vorhanden	0 EUR	
4. -	0 EUR	nicht vorhanden	0 EUR	
5. -	0 EUR	nicht vorhanden	0 EUR	
6. -	0 EUR	nicht vorhanden	0 EUR	
= MARKTWERT BELASTET / BELEIHUNGSWERT BELASTET			345.000 EUR	

BEMERKUNGEN

RECHTE / BELASTUNGEN
Es sind keine Rechte und Lasten in Abteilung II des Grundbuches eingetragen.