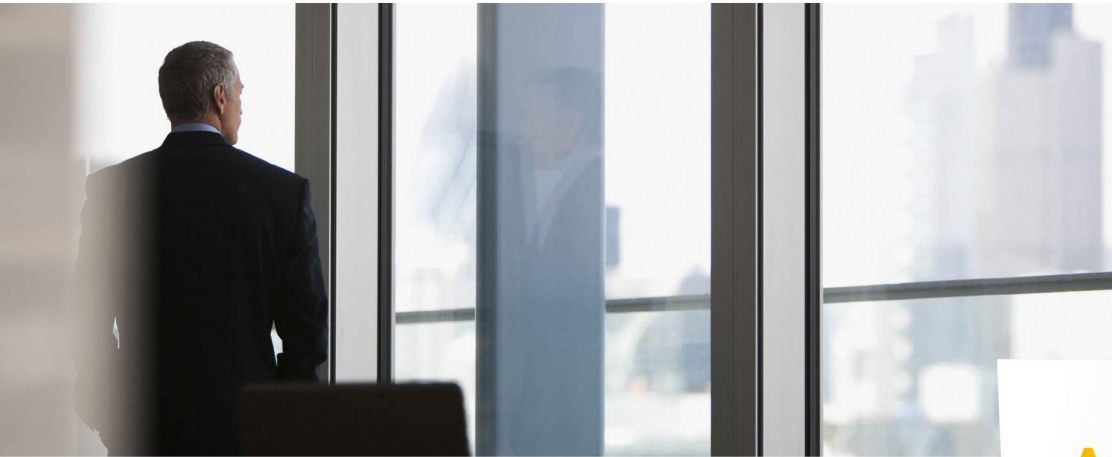


IMMOBILIENBEWERTUNG



Automatische Wertermittlung

auf Datenbasis der Immowelt AG
und der BulwienGesa AG

Bewertete Immobilie

**Musterstraße 1
90461 Nürnberg
Deutschland**

Erstellt am

16.05.2013

Erstellt von

Immowelt AG

Bewertungsnummer

111-123456

Ermittelter Marktwert (ca.)

532.500 EUR

INHALT

Marktwertberechnung	1
Detaillierte Beschreibung	2
Lage	3
Nachbarschaft	4
Infrastruktur	5
Preisentwicklung	7
Erläuterungen	8
Urheberrecht und Haftung	10

Immobilienbewertung der Immowelt AG

Erstellt mit Hilfe der Datenbasis der Immowelt AG
in Zusammenarbeit mit ImmoCheck GmbH.

Marktwertberechnung in EUR

Neubau - Herstellungskosten (ca.)	289.907
abzgl. Altersabschreibung (nach Ross)	-34.789
Gebäudewert (ca.)	255.118
Außenanlagen	+12.756
Baunebenkosten	+35.717
Bodenwert (Ø Bodenwert 360 EUR/m ²)	+216.000
Sachwert (ca.)	519.590
Marktabhängige Lagebewertung	+12.990
Ermittelter Marktwert (ca.)	532.500

Anmerkung:

Für die Wertermittlung wurde auf Grund der Objektart das Sachwertverfahren in Anlehnung an die ImmowertV verwendet. Die Wertschätzung erfolgte auf Basis der aufgeführten Daten (inkl. einem lageabhängigen Korrekturfaktor von 1.37% auf die Normalherstellungskosten der Immobilie. Der Korrekturfaktor bestimmt sich aus dem Bundesland, der Ortsgröße, dem Baujahr, dem Konjunkturfaktor, dem Baupreisindex, der Grundrissart sowie der Wohnungsgröße). Insbesondere sind Grundstücksrechte (Grundbuch, Denkmalschutzliste, ...) und andere Besonderheiten nicht berücksichtigt worden. Für die Richtigkeit der dieser Wertschätzung zugrunde liegenden Daten kann keine Verantwortung übernommen werden. Die Berechnung des Bodenwertes beruht auf Vergleichsdaten der letzten drei Jahre aus dem Immobilienangebot der Immowelt AG. Der Vergleichswert ist ein Richtwert, welcher aus den Angebotspreisen vergleichbarer Immobilien errechnet wird. Da Anbieter selbst für ähnliche Immobilien sehr unterschiedliche Preise verlangen, kann es zu Wertspannen kommen. Diese sind in Ballungsräumen mit hoher Homogenität des Angebots in der Regel geringer als in Märkten mit geringem Angebot und Nachfrage bspw. ländliche Regionen. Je außergewöhnlicher Ihre Immobilie ist, desto höher ist in der Regel die Wertspanne. Hier empfiehlt sich zusätzlich das Hinzuziehen eines Sachverständigen. Grundstücksflächen über 800m² werden nicht vollständig als Bauland gewertet, sondern fließen nur anteilig in die Ermittlung des Grundstückswertes ein: Bauland bis 800m² zu 100%, Hinterland 801 - 1.200m² zu 50%, Grünland ab 1.200m² zu 0%.

16.05.2013 · Musterstraße 1 · 90461 Nürnberg · Deutschland

Detaillierte Beschreibung

Objektart	Einfamilienhaus
Haustyp	2stöckiges Mittelhaus
Wohnfläche (ca.)	200 m²
Grundstücksfläche	600 m²

Ausstattungsstandard	durchschnittlich
Stellplätze	2 Garagenstellplätze
Dachform	geneigtes Dach
Dachgeschoss	ausgebautes Dachgeschoss
Keller	unterkellert
Baujahr	1960
Jahr der durchgreifenden Modernisierung	2010

Einzelne Umbau/Ausbaumaßnahmen (Jahr der Fertigstellung)

Dach	2000
Bad & WC	2000

16.05.2013 · Musterstraße 1 · 90461 Nürnberg · Deutschland

Lage



Quelle: Google Maps

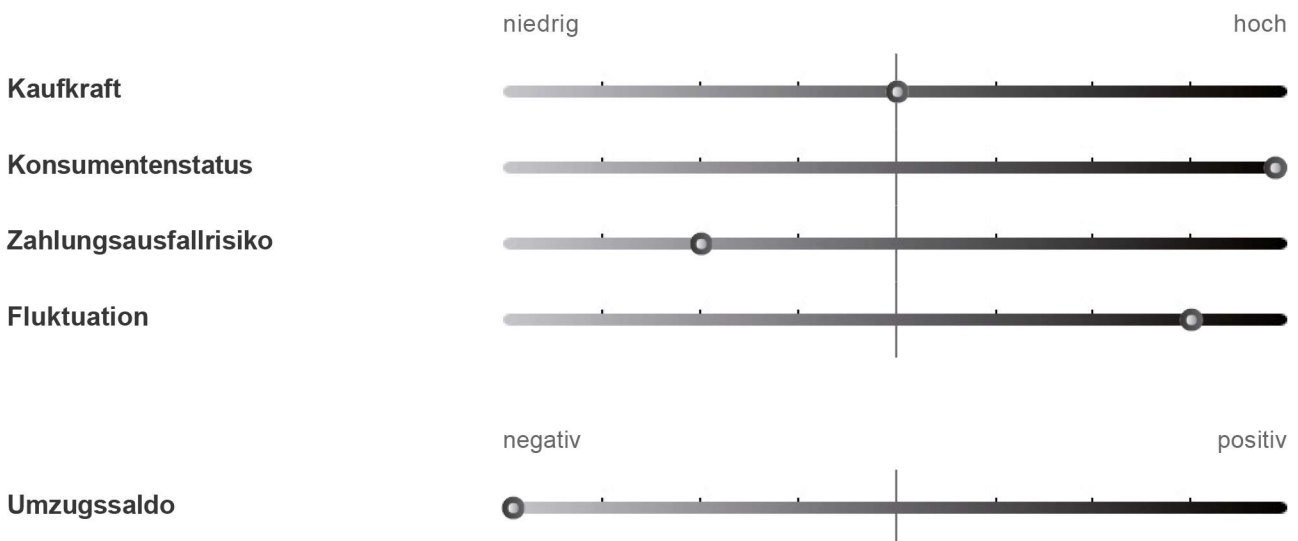
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Mittelfranken
Landkreis	Nürnberg
Gemeinde	Nürnberg
Einwohnerzahl	500.000 und mehr Einwohner
Typologie	Metropole und Regionszentrum

Nachbarschaft

Es handelt sich um eine **Gewerbestraße** mit folgender Verteilung:



Die Lage des Objekts ist auf Grund folgender Faktoren **leicht überdurchschnittlich** zu beurteilen:



Datenbasis:

Die Auswertung bezieht sich auf Daten von 34 Objekten bzw. 26 Haushalten.

Die Daten, auf denen die Angaben basieren, wurden zur Verwendung in microgeographischen Analysen aus verschiedensten Quellen maschinell zusammengetragen und mit statistischen Verfahren aufbereitet. Sie basieren nicht auf einer Begehung vor Ort. Aufgrund datenschutzrechtlicher Anforderungen werden qualifizierende Angaben jeweils nur für Objekteinheiten mit mindestens 5 Haushalten gemacht. Sofern in einem Objekt selbst weniger als 5 Haushalte wohnen, wurden Daten aus benachbarten strukturähnlichen Objekten bei der Analyse zusammengefasst.

Quelle: microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH

Infrastruktur

In der Nähe (Umkreis: 1000m)

Krankenhaus	Martha-Maria Krankenhaus (447 m) 4 weitere in der Nähe
Arzt	Dr. Rainer Ernst, Orthopäde (49 m) 154 weitere in der Nähe
Zahnarzt	Dr. med. Paul Ahner, Dentologe (74 m) 90 weitere in der Nähe
Apotheke	Katharinen-Apotheke (216 m) 21 weitere in der Nähe
öffentliche Verwaltung	Amtsgericht der Stadt Nürnberg (272 m) 19 weitere in der Nähe
Kindergarten, Vor- und Grundschule	Kindertagesstätte Die kleinen Racker (467 m) 20 weitere in der Nähe
weiterführende Schule	Mozart-Gymnasium (74 m) 38 weitere in der Nähe
Hochschule, Verwaltungshochschule und Akademie	Universität für Virologie (391 m) 3 weitere in der Nähe
Kirche	Katholisches Pfarramt St. Katharina (127 m) 22 weitere in der Nähe
Bank/Sparkasse	Bank Nürnberg, Zweigstelle (46 m) 49 weitere in der Nähe
Lebensmittel Einzelhandel (Nahrungs-/Genussmittel)	Lisa Hunger Bio-Lebensmittel (108 m) 103 weitere in der Nähe
Hotel, Gasthof, Pension	Pension Zum guten Schlaf (29 m) 67 weitere in der Nähe
sonstige Beherbergung	Schullandheimwerk Mittelfranken e. V. (292 m) 2 weitere in der Nähe

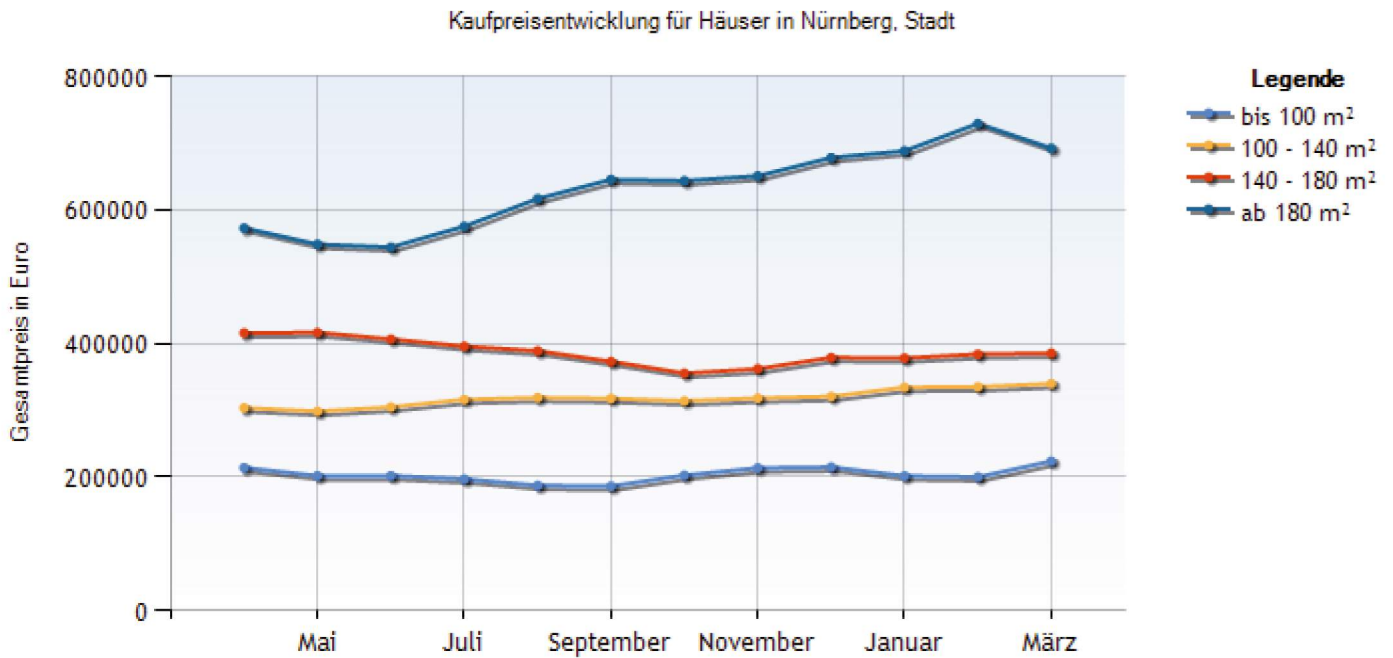
16.05.2013 · Musterstraße 1 · 90461 Nürnberg · Deutschland

Gastronomie	Gasthof Goldenes Lamm, Miriam Esser (35 m) 350 weitere in der Nähe
Veranstaltungshaus	Schützenhaus e.V. (295 m) 11 weitere in der Nähe
Sport und Fitness	Fit und Vital Jens Jungbrunnen (127 m) 34 weitere in der Nähe
Ausstellung und Messe	Tafelhalle Nürnberg (110 m) 14 weitere in der Nähe
Nahverkehr Haltestelle	Herrenhütte, Nürnberg (225 m) 24 weitere in der Nähe
DB Haltestelle	Hauptbahnhof Nürnberg (219 m) 6 weitere in der Nähe
DB Haltestelle mit IC/EC Anschluss	Hauptbahnhof Nürnberg (739 m) 1 weitere in der Nähe

Weitere wichtige Adressen (ohne Umkreisbeschränkung)

Apotheke	Katharinen-Apotheke (0,2 km)
Krankenhaus	St. Katharinen-Krankenhaus (0,4 km)
Anschlussstelle	Nürnberg A3/A6 (2,6 km)
Verkehrsknoten	Nürnberg A3/A73 (9,1 km)
DB Haltestelle mit IC/EC Anschluss	Hauptbahnhof Nürnberg (0,7 km)
Flughafen	Airport Nürnberg (5 km)
Flughafen (International)	Airport Nürnberg (5 km)

Preisentwicklung



Quelle:

Die Daten basieren auf einer Auswertung der über das Immobilienportal www.immowelt.de angebotenen und nachgefragten Häuser in Nürnberg, Mittelfr.

Erläuterungen

Sachwertberechnung

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf dem Wert der Bauausführungen (Ausstattung, Architektur) des Objektes und wird überwiegend bei selbstgenutzten Ein und Zweifamilienhäusern sowie anstelle des Vergleichswertes bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angesetzt.

Zur Ermittlung des Sachwertes werden zunächst die Herstellungskosten auf Basis aktueller, d.h. heutiger Preise ermittelt und im Anschluss mit Abschlägen (Altersabschreibung, Restnutzungsdauer, Baumängel, etc.) sowie Zuschlägen (Bauausführung, Sonderausstattung, Außenanlagen, etc.) berechnet. Abschließend wird der Grundstückswert addiert und ggf. Lagefaktoren berücksichtigt.

Bodenwert

Der Bodenwert bezeichnet den Wert eines Grundstücks im unbebauten Zustand ohne Berücksichtigung baulicher oder sonstiger Anlagen. Er wird als durchschnittlicher Wert auf Basis von Vergangenheitsdaten von Grundstücken in gleicher Lage berechnet.

Die Berechnung des Bodenwertes beruht auf Vergleichsdaten aus dem Immobilienangebot der Immowelt AG und BulwienGesa AG seit 2009. Der Bodenwert ergibt sich als Richtwert gleichartiger Grundstücksangebote sofern genügend vergleichbare Immobilien vorliegen. Da Anbieter selbst für ähnliche Grundstücke sehr unterschiedliche Preise verlangen, kann es zu Preis-Spannen kommen; diese sind in Ballungsräumen mit hoher Homogenität des Angebots in der Regel geringer als in Märkten mit geringem Angebot und Nachfrage bspw. ländliche Regionen. Auch hier werden nur Grundstücksangebote herangezogen, deren Werte nur in kleinem Maße auseinanderdriften.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard fließt als Faktor in die Baukosten und damit in die Bewertung von Wohnimmobilien mit ein. Bewertet wird der Standard von Heizung, Bodenbelägen, Dämmung, Fenster und Türen, Elektroinstallation sowie Sanitäranlagen. Der Ausstattungsstandard wird subjektiv vom Bewertenden selbst festgelegt. Kriterien für verschiedene Standards können sein:

• Einfache Ausstattung

Beispiele: Einfachverglasung, Dach ohne Wärmedämmung, PVC-Boden (niedriger Standard), Speicherheizung, Einzelöfen, Bäder ohne oder nur mit geringer Verfliesung.

• Durchschnittliche Ausstattung

Beispiele: Kunststofffenster, Isolierverglasung, Rollläden, mittlerer Wärmedämmungsstandard, Bad mit Dusche und Badewanne, Teppich, PVC-Boden (mittlerer Standard), Fliesen, Kunststofftüren, Zentralheizung.

• Hochwertige Ausstattung

Beispiele: Aluminiumfenster, Wärmeschutzverglasung, hoher Wärmedämmstandard, 12 Bäder, GästeWC, Fliesenboden, Parkett, Glastüren, Zentralheizung.

• Sehr hochwertige Ausstattung

Beispiele: Wandhohe Verfliesung, raumhohe Verglasung, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung, Dachausschnitte mit Glas, Oberlichter, aufwändige Dachausbauten, Natursteinböden, mehrere Bäder mit Bidet, Whirlpool, Einbruchschutz, massive Türen, Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlage.

Herstellungskosten

Die Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten erfolgt auf Basis der im Bewertungsformular getätigten Angaben zu Ausstattung und Bauweise der Immobilie. Für diese Angaben werden mit Hilfe der Baukostentabelle NHK 2000 (Neubau Herstellungskosten) die durchschnittlichen Kosten ermittelt, die für einen Neubau der zu bewertenden Immobilie nach aktuellen Baustandards in dieser Lage und Ausführung anfallen würden. Die NHK 2000 berücksichtigt dabei jedoch nicht sämtliche Objektarten und ausstattungen. In diesen Fällen wird der entsprechend zulässige Alternativwert programmintern zur Berechnung herangezogen.

Modernisierung

Umbau oder Ausbaumaßnahmen können den Wert einer Immobilie, insbesondere bei älteren Objekten aufgrund der damit einhergehenden Verlängerung der Restnutzungsdauer nachhaltig beeinflussen. Modernisierung betrifft beispielsweise die Erneuerung von Heizung, Fenstern, Türen, Sanitäranlagen, Elektroinstallationen, Dach, Dämmung etc. Je neuer die Ausstattung einer Immobilie ist, desto positiver ist der Einfluss auf den Immobilienwert.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer in Jahren bemisst die Zeit, in der eine Immobilie noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der angenommenen Gesamtnutzungsdauer, dem Baujahr, dem Ausstattungsstandard und den Modernisierungen der Immobilie. Für diese Immobilienbewertung wurde eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnimmobilien von 100 Jahren angesetzt.

Lagebewertung

Die Lagebewertung nimmt eine prozentuale Korrektur des errechneten Objektwertes anhand der Umgebungssituation des Grundstückes vor. Beeinflussend sind dabei neben Lage und Ortsgröße Umfeldfaktoren wie Kaufkraft, Status, Umzugssaldo und Zahlungsrisiko.

Grundstückswert

Der Grundstückswert ergibt sich als Multiplikator aus Grundstücksfläche und (ermitteltem) Bodenwert. Da Grundstücke über 800m² in der Regel nicht mehr ausschließlich als Bauland genutzt werden, werden Flächen über 800m² dem Grundstückswert nur anteilig angerechnet: Bauland bis 800m² zu 100%, Hinterland 8011.200 m² zu 50%, Grünland über 1.200 m² zu 0%.

Urheberrecht und Haftung

Haftungsausschuss

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Online-Immobilienbewertung. Die Bewertung beruht ausschließlich auf den Angaben des Anwenders und den daraus resultierenden Daten. Seitens der Immowelt AG und der ImmoCheck GmbH wurden die Angaben nicht überprüft und die Objekte nicht besichtigt. Daher kann für die Richtigkeit der dargestellten Daten keine Haftung übernommen werden.

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Immowelt AG, Nürnberg.