

Bewertung des Gebäudevermögens

Deckblatt

Einheitsgemeinde Barleben Ortschaft Ebendorf



Objekt Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16

Bestandslisten-Nr. 418



Nutzung	Mehrfamilienhaus
Bodenwert	30.210,00 €
Sachwert	88.000,00 €
Ertragswert	50.000,00 €
Verkehrswert	50.000,00 €
Bewertungsstichtag	31.12.2010
Qualitätsstichtag	31.12.2010

Anlage, Blatt 1

Wertermittlung	Objekt	Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16
	BL-Nr.	418
	Teilobjekt	

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Sachwert, Anlage Blatt 2	3
2. Ertragswert, Anlage Blatt 3	4
3. Bodenwert, Anlage Blatt 4	5
4. Lage, Anlage Blatt 5	6
5. Grundstücksdaten und Rechte, Anlage, Blatt 6	7
6. Beschreibung der baulichen Merkmale, Anlage, Blatt 7	8
7. Beschreibung des baulichen -und Erhaltungszustandes sowie Abschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsaufwandes Anlage, Blatt 8	9
8. Bestandszeichnungen, Anlage, Blatt 9	10
9. Fotodokumentation, Anlage, Blatt 10	11
10. Beschreibung der Außenanlagen und wertmäßige Einordnung, Anlage, Blatt 11	13
11. Bewirtschaftungskosten, Anlage, Blatt 12	14

Anlage, Blatt 2

Wertermittlung

Objekt

Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16

BL-Nr.

418

Teilobjekt

Sachwertverfahren

§§ 21-23 ImmoWertV

Ausgangswerte	Herstellungskosten	NHK 2000	Typ 2.01, S. 96	525,00 €/m ²
		Baunebenkosten		14,00 %
	Außenanlagen	sh. Anlage Blatt 11		15.000,00 €
	Anpassungsfaktoren	regional		1,00
		örtlich		0,92
		insgesamt		0,92
		Konjunktur		1,20
	BGF			655,71 m ²
	BRI			0,00 m ³
	gewöhnliche Nutzungsdauer	GND		80 Jahre
	Baujahr			1950
	Alter	tatsächlich		60 Jahre
		fiktiv		60 Jahre
	Restnutzungsdauer	RND		20 Jahre
	Wertminderung wegen Alters	Ross		65,63 %
		linear		75,00 %
Normalherstellungskosten 2000	525,00	655,71	0,92	316.707,93 €
Nebenkosten				44.339,11 €
Normalherstellungskosten 2000				361.047,04 €
Herstellungskosten 2010			1,20	433.256,45 €
Wertminderung wegen Alters			75,00%	324.942,34 €
altersgeminderte Herstellungskosten				108.314,11 €
Zeitwert der Außenanlagen				15.000,00 €
Bodenwert				30.210,00 €
vorläufiger Sachwert				153.524,11 €
Markt Anpassungsfaktor				1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert				153.524,11 €
Wertminderung (sh. Anlage Bl. 8)				65.412,86 €
Sachwert				88.111,25 €
Sachwert gerundet				88.000,00 €

Anlage, Blatt 3

Wertermittlung	Objekt	Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16
	BL-Nr.	418
	Teilobjekt	

Ertragswertverfahren

§§ 17-20 ImmoWertV

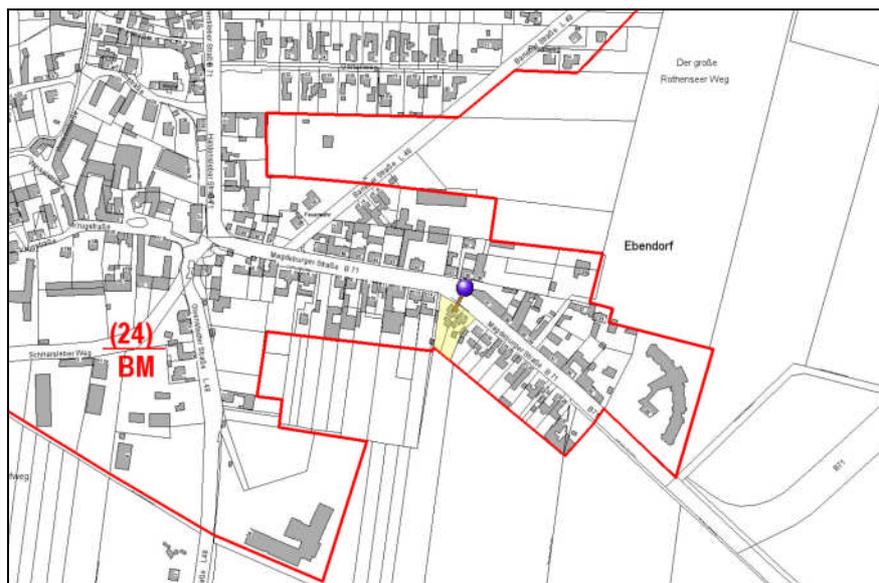
Ausgangswerte	Nutzfläche			0,00	m ²	
	Wohnfläche			293,70	m ²	
	Stellflächen			0,00	St.	
	Nettokaltniete	Ladengeschäft			€/m ²	
		Büro / Gewerbe			€/m ²	
		Wohnen	4,00			€/m ²
		Stellplatz	0,00			€/St.
	Bewirtschaftungskosten	pauschal			%	
		individuell	(sh. Anlage Bl. 12)		41	%
	Restnutzungsdauer	RND		20	Jahre	
	Liegenschaftszins			5,00	%	
	Barwertfaktor			12,462		
	Bodenwert	zugeordnet		30.210,00	€	
		gesamt		30.210,00	€	
Roherträge (monatlich)	Ladengeschäft	0,00	0,00	0,00	€	
	Büro / Gewerbe			0,00	€	
	Wohnen	293,70	4,00	1.174,80	€	
	Stellplatz	0,00	0,00	0,00	€	
	Summe			1.174,80	€	
Jahresrohertrag				14.097,60	€	
abzüglich Bewirtschaftungskosten		41%		5.780,02	€	
vorläufiger Reinertrag				8.317,58	€	
Bodenwertverzinsung		5,00%		1.510,50	€	
Reinertrag				6.807,08	€	
Barwertfaktor		12,462		84.829,83	€	
Bodenwert				30.210,00	€	
vorläufiger Ertragswert				115.039,83	€	
Wertminderung (sh. Anlage Bl. 8)				65.412,86	€	
Ertragswert				49.626,97	€	
Ertragswert gerundet				50.000	€	

Anlage, Blatt 4

Wertermittlung	Objekt	Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16
	BL-Nr.	418
	Teilobjekt	

Bodenwert

§ 16 ImmoWertV



Richtwertkarte mit Stand 31.12.2010

Ausgangswerte	Bodenrichtwertzone	31.12.2010	24,00 €/m ²
	Merkmale	Status	
		Nutzung	BM
		Bauweise	
		Geschossigkeit	
		GFZ	
		Erschließungszustand	ebf
	Grundstücksfläche	gesamt	1.590,00 m ²
		zugeordnet	1.590,00 m ²
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,29
	Zu- und Abschläge	1) +/- Rechte und Lasten	%
		2) +/- Erschließung	%
		3) +/- Lage	%
		4) +/- Größe / Zuschnitt	20,00 %
		5) +/- Sonstiges	%
		zu 1)	1
		zu 2)	1
		zu 3)	1
		zu 4)	-1
		zu 5)	1
		Summe	-4,80
	angepasster Bodenwert	rechnerisch	19,20 €/m ²
		gerundet	19 €/m ²
Bodenwert	gesamt		30.210 €
	zugeordnet		30.210 €

Anlage, Blatt 5

Wertermittlung

Objekt

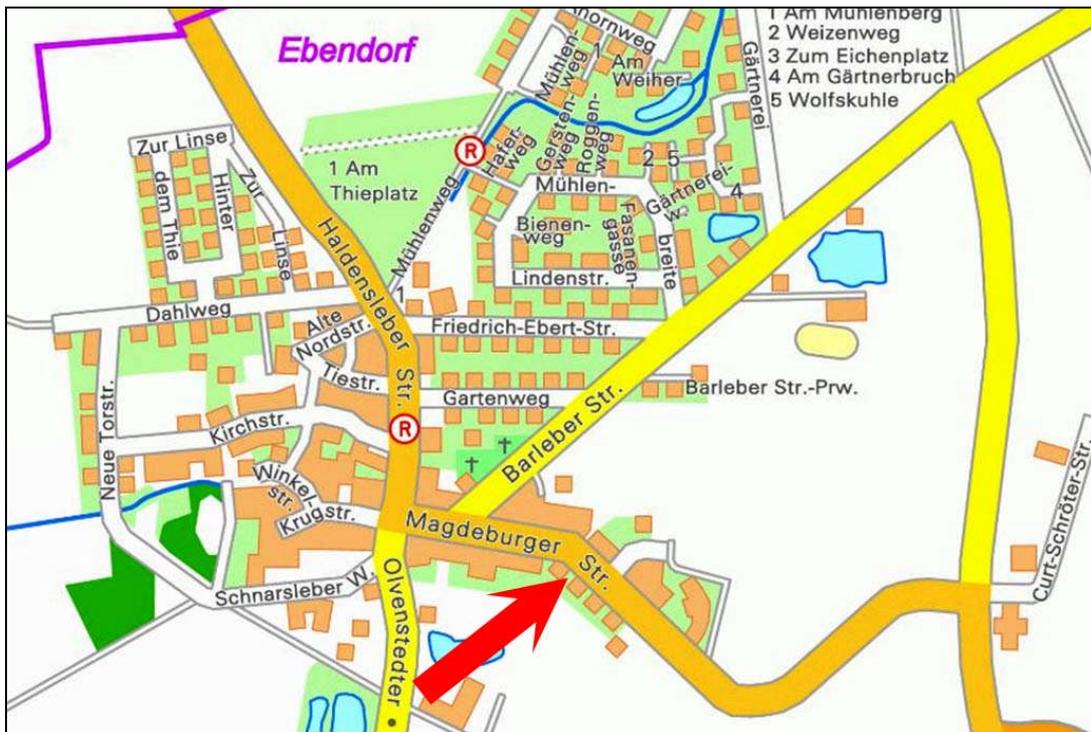
Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16

BL-Nr.

418

Teilobjekt

Lage



Quelle ... Landeshauptstadt Magdeburg, Auszug Stadtplan, ohne Maßstab



Quelle ... Gemeinde Barleben, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

Anlage, Blatt 6

Wertermittlung	Objekt	Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16
	BL-Nr.	418
	Teilobjekt	

Grundstücksdaten

Kataster:	Regionalbereich Harz-Börde		
Gemarkung:	Ebendorf		
Flur:	2		
Flurstücke:	① 45/3 ② 45/4		
Größe:	① 795 m ² ② 795 m ²		
Amtsgericht:	Haldensleben		
Grundbuch:	Bl. 727 von Ebendorf	BV-Nr.:	12 und 13
Eigentümer:	Gemeinde Barleben		

Rechte

Öffentliches Recht

Bauliche Nutzung	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung	Erschließungs- zustand	Zustand und Entwicklung
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/> beitragsfrei	<input checked="" type="checkbox"/> Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohn- gebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> EFH/ZFH offene Bebauung	<input type="checkbox"/> pflichtig	<input type="checkbox"/> Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaus	<input type="checkbox"/> abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland
<input checked="" type="checkbox"/> WB Wohnbaufläche	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input checked="" type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> teilweise gezahlt	<input type="checkbox"/> besondere (begüns- tigte) land- oder forst- wirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input type="checkbox"/> gemischt genutztes Gebäude	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> reine land-oder forst- wirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung		
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgebäude		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> Sonstige Gebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich			

Privates Recht

Mietbindung	vorhanden
Grundbucheintragungen	keine
Sonstige Bindungen	keine

Anlage, Blatt 7

Wertermittlung	Objekt	Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16
	BL-Nr.	418
	Teilobjekt	

Beschreibung der baulichen Merkmale

Anzahl Obergeschosse	1-2 St.
Bebaute Fläche	233,44 m ²
Bruttogrundfläche	655,71 m ²
Geschossfläche	466,88 m ²
Bruttorauminhalt	m ³
Nutzfläche	m ²
Wohnfläche	293,70 m ²
Stellfläche	St.
Baujahr	1950
Bewertungsjahr	2010
Sanierung	
Modernisierung	
Aufwendungen seit 1990	0 €

Konstruktion	Mauerwerksbau teilunterkellert Satteldach mit unterschiedlicher Neigung
Fassade	Putz
Dach	Sparrendach Ziegeleindeckung bituminöse Lageneindeckung
Fundamente	Streifenfundamente
Decken	Stahlträgerdecken Holzbalkendecken
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Fliesen
Treppen	Holzwangentreppen
Fußböden	Estrich, Werkstein, Fliesen, Laminat
Fenster	Kunststofffenster, isolierverglast
Türen	Holz oder Holzwerkstoffe Metallglas
Elektro	Kraftstrom
Sanitär	mittlere Ausstattung dezentrale WW-Aufbereitung
Heizung	Etagenheizung Plattenheizkörper
Sonstiges	

Nutzung	Wohnen
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80
tatsächliches Alter (in Jahren)	60
fiktives Alter (in Jahren)	60
Restnutzungsdauer (in Jahren)	20

Anlage, Blatt 8

Wertermittlung

Objekt Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16
 BL-Nr. 418
 Teilobjekt

Beschreibung des baulichen -und Erhaltungszustandes sowie Abschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsaufwandes

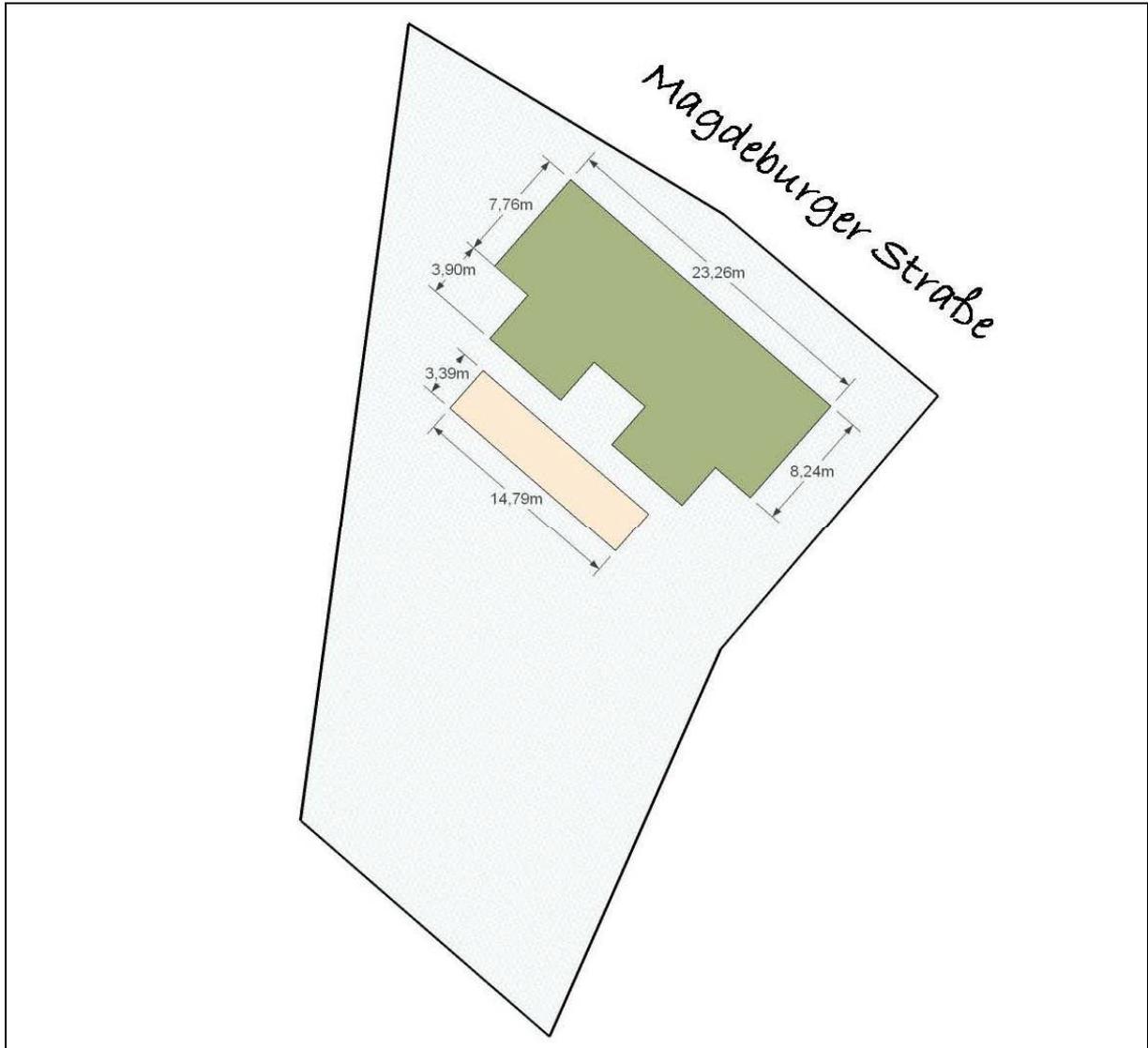
KG	Kostengruppe	Anteil %	Wichtungs- faktor	Zustands- note	Aufwand
310	Baugrube	3,1	0,0257	3,0	3,86 €/m ²
320	Gründung	6,2	0,0515	3,0	7,73 €/m ²
330	Außenwände	30,4	0,2523	5,0	100,92 €/m ²
340	Innenwände	22,3	0,1851	3,0	27,77 €/m ²
350	Decken	22,5	0,1868	4,0	46,70 €/m ²
360	Dächer	10,5	0,0872	3,0	13,08 €/m ²
370	baukonstruktive Einbauten	0,8	0,0066	2,5	0,59 €/m ²
390	sonstige Baukonstruktion	4,2	0,0349	2,5	3,14 €/m ²
		100,0	0,8300		
410	Abwasser, Wasser, Gas	39,7	0,0675	3,0	10,13 €/m ²
420	Wärmeversorgungsanlagen	34,8	0,0592	2,0	4,14 €/m ²
430	lufttechnische Anlagen	2,8	0,0048	1,0	0,00 €/m ²
440	Starkstromanlagen	16,4	0,0279	3,0	4,19 €/m ²
450	Fernmeldeanlagen	3,3	0,0056	2,0	0,39 €/m ²
460	Förderanlagen	0,0	0,0000	1,0	0,00 €/m ²
470	Nutzungsspezifische Anlagen	0,7	0,0012	2,0	0,08 €/m ²
480	Gebäudeautomation	0,0	0,0000	1,0	0,00 €/m ²
490	sonstige technische Anlagen	2,3	0,0039	1,0	0,00 €/m ²
		100,0	0,1700		
Wohnfläche					293,70 m ²
Summe ermittelt					222,72 €/m ²
Summe					65.412,86 €

Anlage, Blatt 9

Wertermittlung

Objekt Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16
BL-Nr. 418
Teilobjekt

Bestandszeichnungen



Übersichtsplan

Anlage, Blatt 10

Wertermittlung

Objekt

Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16

BL-Nr.

418

Teilobjekt

Fotodokumentation



Straßenfrontansicht



Hofseitige Ansicht



Aufgang zum Dachgeschoss



Wohnraum im Erdgeschoss



Kellertreppe

Anlage, Blatt 12

Wertermittlung

Objekt

Ebendorf, Magdeburger Str. 15-16

BL-Nr.

418

Teilobjekt

Bewirtschaftungskosten

	ME	Messergebnis
Nutzungseinheiten		
- Wohnfläche	m ²	293,70
- Wohnheiten	St.	6,00
Jahresrohertrag	€	14.097,60
Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung		
. Wohnfläche	€/m ²	12,74
	€	3.741,74
- Mietausfallwagnis	%	4,00
	€	563,90
- Verwaltungskosten	€/St.	254,79
	€	1.528,74
Bewirtschaftungskosten	%	41