

Bewertung des Gebäudevermögens

Deckblatt

Einheitsgemeinde Barleben Ortschaft Ebendorf



Objekt Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18

Bestandslisten-Nr. 419



Nutzung	Mehrfamilienhaus
Bodenwert	28.196,00 €
Sachwert	86.000,00 €
Ertragswert	53.000,00 €
Verkehrswert	53.000,00 €
Bewertungstichtag	31.12.2010
Qualitätstichtag	31.12.2010

Anlage, Blatt 1

Wertermittlung	Objekt	Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18
	BL-Nr.	419
	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. 17-18

BL-Nr.

419

Teilobjekt

Sachwertverfahren

§§ 21-23 ImmoWertV

Ausgangswerte	Herstellungskosten	NHK 2000	Typ 2.01, S. 96	525,00	€/m²
		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			569,64	m²
	BRI			0,00	m³
	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	569,64	0,92	275.136,12	€
Nebenkosten				38.519,06	€
Normalherstellungskosten 2000				313.655,18	€
Herstellungskosten 2010			1,20	376.386,22	€
Wertminderung wegen Alters			75,00%	282.289,67	€
altersgeminderte Herstellungskosten				94.096,55	€
Zeitwert der Außenanlagen				15.000,00	€
Bodenwert				28.196,00	€
vorläufiger Sachwert				137.292,55	€
Marktanpassungsfaktor				1,00	
marktangepasster vorläufiger Sachwert				137.292,55	€
Wertminderung (sh. Anlage Bl. 8)				51.653,22	€
Sachwert				85.639,33	€
Sachwert gerundet				86.000,00	€

Anlage, Blatt 3

Wertermittlung	Objekt	Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18
	BL-Nr.	419
	Teilobjekt	

Ertragswertverfahren

§§ 17-20 ImmoWertV

Ausgangswerte	Nutzfläche			0,00	m²
	Wohnfläche			231,92	m²
	Stellflächen			0,00	St.
	Nettokaltniete	Ladengeschäft			€/m²
		Büro / Gewerbe			€/m²
		Wohnen		4,50	€/m²
		Stellplatz		0,00	€/St.
	Bewirtschaftungskosten	pauschal			%
		individuell	(sh. Anlage Bl. 12)	40	%
	Restnutzungsdauer	RND		20	Jahre
	Liegenschaftszins			5,00	%
	Barwertfaktor			12,462	
	Bodenwert	zugeordnet		28.196,00	€
		gesamt		28.196,00	€
Roherträge (monatlich)	Ladengeschäft	0,00	0,00	0,00	€
	Büro / Gewerbe			0,00	€
	Wohnen	231,92	4,50	1.043,64	€
	Stellplatz	0,00	0,00	0,00	€
	Summe			1.043,64	€
Jahresrohertrag				12.523,68	€
abzüglich Bewirtschaftungskosten		40%		5.009,47	€
vorläufiger Reinertrag				7.514,21	€
Bodenwertverzinsung		5,00%		1.409,80	€
Reinertrag				6.104,41	€
Barwertfaktor		12,462		76.073,16	€
Bodenwert				28.196,00	€
vorläufiger Ertragswert				104.269,16	€
Wertminderung (sh. Anlage Bl. 8)				51.653,22	€
Ertragswert				52.615,94	€
Ertragswert gerundet				53.000	€

Anlage, Blatt 4

Wertermittlung

Objekt

Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18

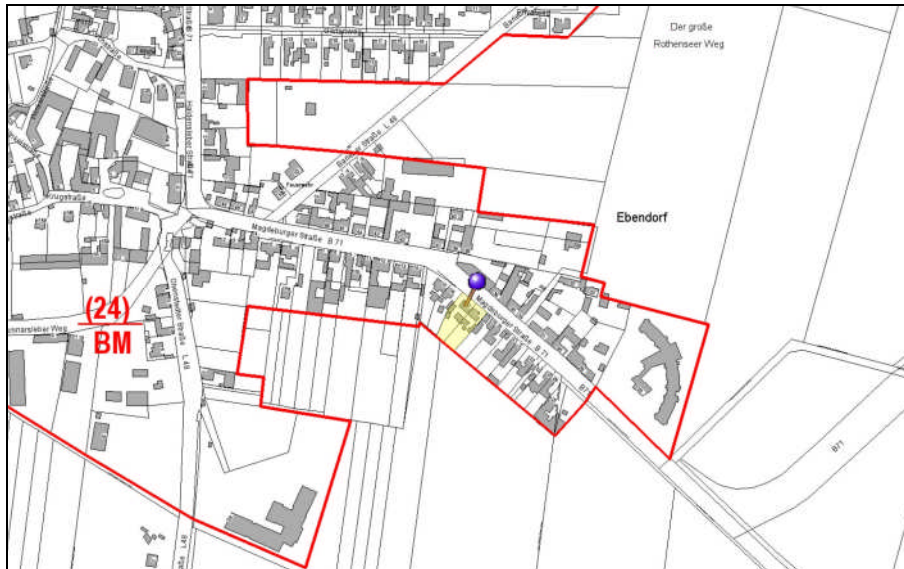
BL-Nr.

419

Teilobjekt

Bodenwert

§ 16 ImmoWertV



Richtwertkarte mit Stand 31.12.2010

Ausgangswerte	Bodenrichtwertzone Merkmale	31.12.2010	24,00 €/m ²
		Status	
		Nutzung	BM
		Bauweise	
		Geschossigkeit	
		GFZ	
		Erschließungszustand	ebf
	Grundstücksfläche	gesamt	1.484,00 m ²
		zugeordnet	1.484,00 m ²
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,26
Zu- und Abschläge		1) +/- Rechte und Lasten	%
		2) +/- Erschließung	%
		3) +/- Lage	%
		4) +/- Größe / Zuschnitt	20,00 %
		5) +/- Sonstiges	%
	zu 1)	1	0,00
	zu 2)	1	0,00
	zu 3)	1	0,00
	zu 4)	-1	-4,80
	zu 5)	1	0,00
	Summe		-4,80
	angepasster Bodenwert	rechnerisch	19,20 €/m ²
		gerundet	19 €/m ²
Bodenwert	gesamt		28.196 €
	zugeordnet		28.196 €

Anlage, Blatt 5

Wertermittlung

Objekt

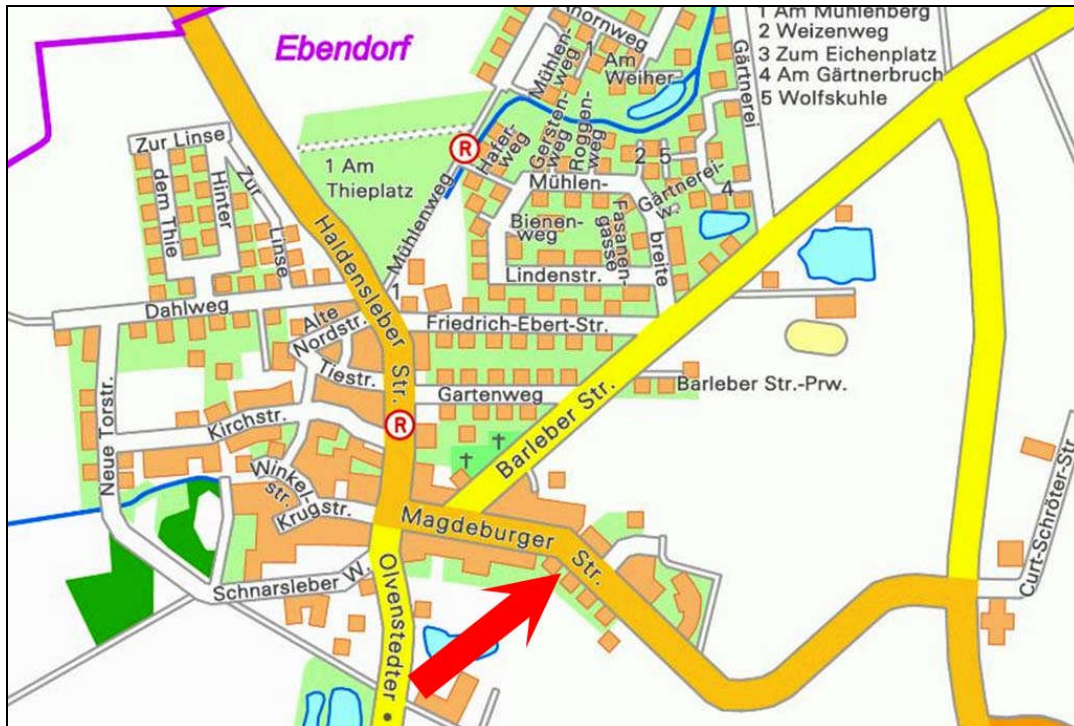
Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18

BL-Nr.

419

Teilobjekt

Lage



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



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

Anlage, Blatt 6

Wertermittlung	Objekt	Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18
	BL-Nr.	419
	Teilobjekt	

Grundstücksdaten

Kataster:	Regionalbereich Harz-Börde		
Gemarkung:	Ebendorf		
Flur:	2		
Flurstücke:	① 49/1 ② 49/3		
Größe:	① 740 m ² ② 744 m ²		
Amtsgericht:	Haldensleben		
Grundbuch:	Bl. 727 von Ebendorf Bl. 373 von Ebendorf	BV-Nr.:	14 59
Eigentümer:	Gemeinde Barleben		

Rechte

Öffentliches Recht

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

Privates Recht

Mietbindung	vorhanden
Grundbucheintragen	keine
Sonstige Bindungen	keine

Anlage, Blatt 7

Wertermittlung

Objekt

Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18

BL-Nr.

419

Teilobjekt

Beschreibung der baulichen Merkmale

Anzahl Obergeschosse	1-2 St.
Bebaute Fläche	189,88 m ²
Bruttogrundfläche	569,64 m ²
Geschossfläche	379,76 m ²
Bruttorauminhalt	m ³
Nutzfläche	m ²
Wohnfläche	231,92 m ²
Stellfläche	St.
Baujahr	1950
Bewertungsjahr	2010
Sanierung	
Modernisierung	
Aufwendungen seit 1990	0 €

Konstruktion	Mauerwerksbau unterkellert Satteldach mit Gauben
Fassade	WDVS
Dach	Sparrendach Ziegeleindeckung
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. 17-18

BL-Nr.

419

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					231,92 m ²
Summe ermittelt					222,72 €/m ²
Summe					51.653,22 €

Anlage, Blatt 9

Wertermittlung

Objekt

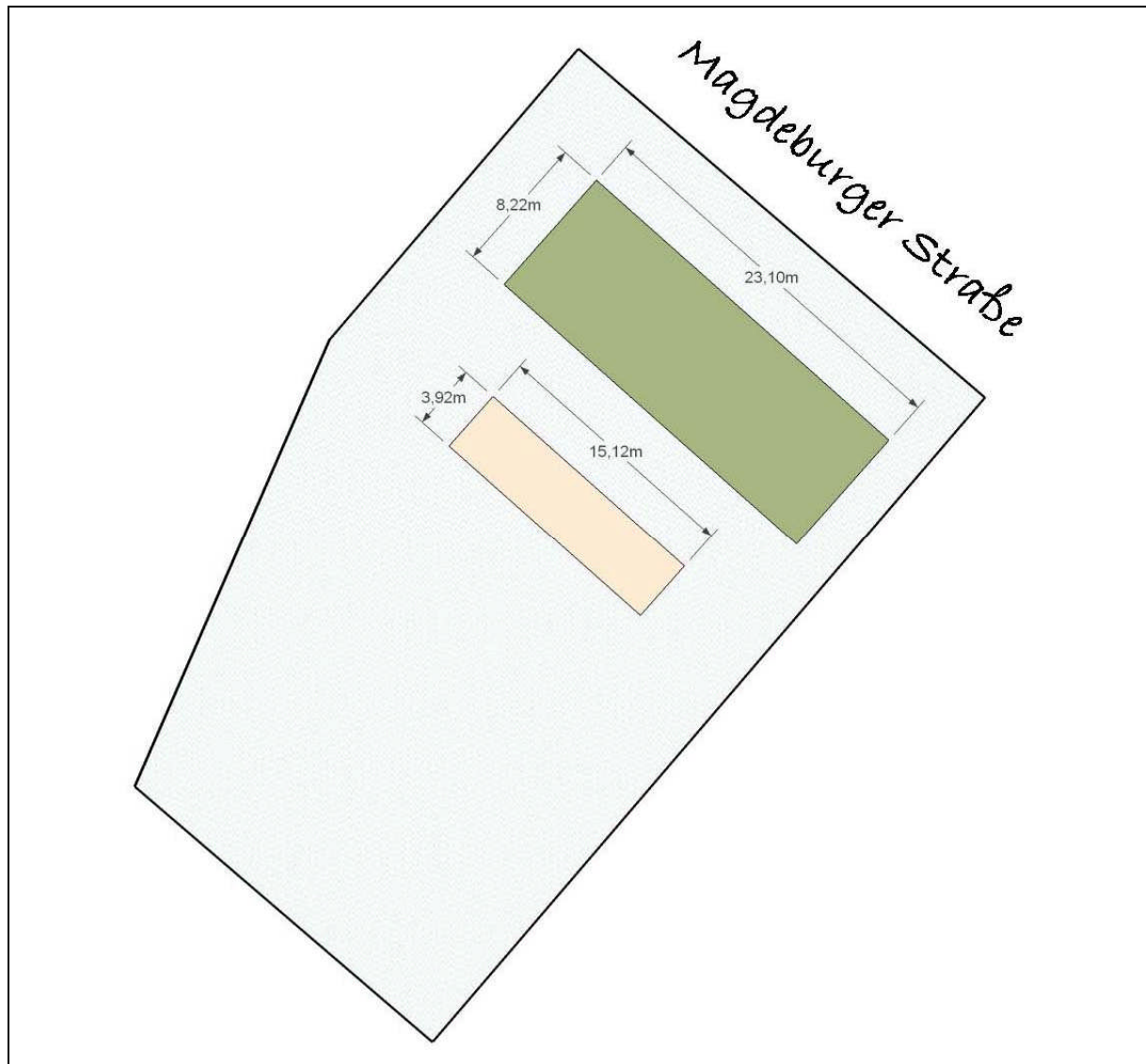
Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18

BL-Nr.

419

Teilobjekt

Bestandszeichnungen



Übersichtsplan

Anlage, Blatt 10

Wertermittlung

Objekt

Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18

BL-Nr.

419

Teilobjekt

Fotodokumentation



Straßenfrontansicht



Hofseitige Ansicht



Aufgang zum Dachgeschoss



Nebengebäude

Anlage, Blatt 11

Wertermittlung

Objekt

Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18

BL-Nr.

419

Teilobjekt

Beschreibung der Außenanlagen und wertmäßige Einordnung

Die Außenanlagen umfassen:

befestigte Freiflächen

Grünflächen

Einfriedung

Nebengebäude

sowie

die auf dem Grundstück befindlichen Versorgungsanlagen.

Baulicher -und Erhaltungszustand: mittel

Bauwerksteil	Wertanteil
Einfriedung	€
Befestigungen	€
Ver- und Versorgungsanlagen	€
sonstiges	€
Summe	0,00 €
Summe pauschal	15.000 €

Anlage, Blatt 12

Wertermittlung

Objekt

Ebendorf, Magdeburger Str. 17-18

BL-Nr.

419

Teilobjekt

Bewirtschaftungskosten

	ME	Messergebnis
Nutzungseinheiten		
- Wohnfläche	m²	231,92
- Wohnheiten	St.	6,00
Jahresrohertrag	€	12.523,68
Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung		
. Wohnfläche	€/m²	12,74
	€	2.954,66
- Mietausfallwagnis	%	4,00
	€	500,95
- Verwaltungskosten	€/St.	254,79
	€	1.528,74
Bewirtschaftungskosten	%	40