



Wertexpertise (Beispiel Eigentumswohnung)

für die
Eigentumswohnung
80000 München, XY-Straße Nr. XY

Büro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Angela Wagner
Dr. Sauer mann Weg 19, 82319 Starnberg
Mail
Mobil

Datum
Stichtag

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.13.672 erstellt.

1 Vorbemerkung

Anlass

Umfang

Unterlagen und Dat

2 Objektbeschreibung

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer

XY-Straße Nr. XY

PLZ / Ort

80000 München

Gemeinde

München

Einwohnerzahl

1.484.226

Kreis

München

Bundesland

Bayern

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis München

8 (ausgezeichnet)

Lagescore für das Bundesland Bayern

6 (sehr gut)

Lagescore für Deutschland

5 (sehr gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage

9 (ausgezeichnet)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



Hier wird der Lageplan der Immobilie eingefügt!

Eigentumswohnung

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	leerstehend
Nr. der Wohneinheit	nn
Baujahr	1965
Wohnfläche	ca. 60 m ²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	10
Geschosslage Wohnung	4. Obergeschoss
Aufzug	nein
Gartennutzung	nein

Energieeffizienz

Energieeffizienzklasse	E
Energieeffizienzhausstandard	keine Angaben

Gebäudestandard

Bad	innenliegend
separates Gäste-WC	nein
Energieeffizienzklasse	E
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
Heizung	Wohnungszentralheizung, Nahwärme
Außenwohnbereiche	Loggia < 10 m ²
Fußbodenbelag Wohnzimmer	Teppich
Fenster	zweifach verglast
Abstellraum	außerhalb der Wohnung

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitäröbjekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	teilweise
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	teilweise
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	teilweise

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Eigentumswohnung	2,00	1965	65	18

Gebäudestandard (Eigentumswohnung)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände		1,00				23,00	23,00
Dach		1,00				15,00	15,00
Fenster und Außentüren		1,00				11,00	11,00
Innenwände und -türen		1,00				11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11,00	11,00
Fußböden		1,00				5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen		1,00				9,00	9,00
Heizung		1,00				9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6,00	6,00
Summe (%)		100,00				Gesamt	100,00

relevante Modernisierungen (Eigentumswohnung)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	1
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	3

Modernisierungsgrad: leicht modernisiert

4 Wertexpertise

Basis: Vergleichspreis				
Objektbezeichnung	Fläche	Vergleichspreis (€/m ²)	vorl. angepasster relativer Vergleichswert (€/m ²)	Vorl. Vergleichswert (€)
Eigentumswohnung	60	7.633	7.671	460.260
Merkmal		Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Fläche		75m ²	60m ²	x 1,009
Geschosslage		3. Obergeschoss Aufzug	4. Obergeschoss kein Aufzug	x 0,996
vorl. Vergleichswert insgesamt				460.260
Ggf. weitere Anpassungen				
Vergleichswert				460.260 €
				rd. 460.000 €

Datenquelle für Vergleichspreis*

Vergleichspreis	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
7.633 €/m ²	Sprengnetter	01.10.2022	1,00%	7.484 - 7.783 €/m ²
Datengrundlage und Methode				
Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 214.965 Kaufpreisen abgeleitet, davon 97.743 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 4.618 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2022, veröffentlicht 10.02.2023.				

* Falls es aktuelle Vergleichskaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss gibt, werden diese herangezogen.

5 Ergebnis

Vergleichswert (indirekt)	460.000 €	(7.667 €/m ²)	
Sachwert	nn		nur bei Sachwertobjekten
Ertragswert	nn		nur bei Ertragswertobjekten

Der Schätzwert zum Stichtag 28.03.2023 beträgt 460.000 € (bzw. 7.667 € pro m² Wohnfläche).

Erläuterungen und Anlagen

Hier werden allgemeine und objektspezifische Erläuterungen und Objektfotos je nach Einzelfall ergänzt.

Aus Datenschutzgründen werden für dieses Beispiel keine Objektfotos abgebildet.