



Erstellt zu Auftragsreferenz

Kurzgutachten

Einfamilienhaus
Melbenweg 8, 90556 Cadolzburg

Verkehrswert: **548.000 €**
fünfhundertachtundvierzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **01.08.2024**

Objektbesichtigung: 01.08.2024

Gutachtenzweck: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer
Vermögensaufstellung

Auftraggeber: Thomas Mayer



Hinweis zur Ausfertigung: Ausarbeitung Nr. 253026 vom 15.08.2024
Textteil mit 16, Anlagen mit 29 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Martin Kostursky
DEKRA-zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D2



1. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

1.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus in Cadolzburg. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 01.08.2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

1.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck der Vermögensaufstellung erstellt. Auftraggeber ist Thomas Mayer.

1.3. Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 01.08.2024 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Thomas Mayer, Auftraggeber
Frau Doreen Laswitz
Martin Kostursky, Auftragnehmer / Sachverständiger

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

1.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

1.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt.

1.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem freistehendem Einfamilienhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1993 angegeben, und die Größe des Baukörpers beträgt ca. 276 m² (basierend auf der Brutto-Grundfläche).

1.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

1.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Objekt verfügt über keine negativen Attribute, die eine Bewertung zulassen würden, die einen Wertabschlag rechtfertigen würden.

1.9. Allgemeine Einschätzung zur Drittverwendungsfähigkeit des Objekts

Die Drittverwendungsfähigkeit ist maßgeblich für den Beleihungswert eines Objektes, d.h. den Prozentsatz, mit dem das Objekt beliehen werden kann.

Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt vor, wenn ein Vermögensgegenstand ohne allzu große Änderungen auch von anderen als dem aktuellen Eigentümer genutzt werden kann. Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt spätestens dann nicht vor, wenn eine anderweitige Nutzung nur mit so großen Änderungen möglich wäre, dass der Aufwand dem eines Neubaus entspräche.

Sachverständig wird dem Objekt, als abschließende Beurteilung, auf einer Skala von 1 (exzellent) bis 10 (katastrophal) eine Drittverwendungsfähigkeit mit dem Wert 2 unterstellt.