

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für die Lage des Bewertungsobjekts existiert kein Bodenrichtwert. Es wird ein Bodenrichtwert im Außenbereich von Neuenrade-Blintrop (Niedernhöfen) für diese Bewertung hilfsweise herangezogen. Dieser Bodenrichtwert wird von der Sachverständigen für angemessen erachtet.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	teilw. pflichtig

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.08.2018
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 5.307,00 m ² Bewertungsteilbereich = 1.630,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (teilw. pflichtig)	= 50,00 €/m ²	E1
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	23.08.2018	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.630,00	× 0,10	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	5,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	

abgabefreier relativer Bodenwert	=	5,00 €/m²
-----------------------------------------	---	-----------------------------

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	5,00 €/m²
Fläche	×	1.630,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	8.150,00 €
	rd.	<u>8.150,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2018 insgesamt **8.150,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG. Da in der Affelner Mühle kein Kanal liegt, wird für den Kanalanschlussbeitrag kein Zuschlag erhoben.

E2

Eine Umrechnung (d. h. weitere Anpassung) des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung nicht erforderlich.

E3

Aufgrund der Größe des gesamten Grundstücks wird dieser Teil als Garten- oder Hinterland mit einem Abschlag von 90% gemäß der einschlägigen Literatur bewertet.

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs B sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)		8.150,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	244,50 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	8.394,50 €
	rd.	<u>8.400,00 €</u>

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % des Bodenwerts (8.150,00 €)	244,50 €
Summe	244,50 €

4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich Restfläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für die Lage des Bewertungsobjekts existiert kein Bodenrichtwert. Es wird ein Bodenrichtwert im Außenbereich von Neuenrade-Blintrop (Niedernhöfen) für diese Bewertung hilfsweise herangezogen. Dieser Bodenrichtwert wird von der Sachverständigen für angemessen erachtet.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	teilw. pflichtig

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.08.2018
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 5.307,00 m ² Bewertungsteilbereich = 494,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (teilw. pflichtig)	= 50,00 €/m ²	E1
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	23.08.2018	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		494,00	× 0,10	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	5,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	

abgabefreier relativer Bodenwert	=	5,00 €/m²
-----------------------------------------	---	-----------------------------

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	5,00 €/m²
Fläche	×	494,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	2.470,00 €
	rd.	<u>2.470,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2018 insgesamt **2.470,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG. Da in der Affelner Mühle kein Kanal liegt, wird für den Kanalanschlussbeitrag kein Zuschlag erhoben.

E2

Eine Umrechnung (d. h. weitere Anpassung) des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung nicht erforderlich.

E3

Aufgrund der Größe des gesamten Grundstücks wird dieser Teil als Garten- oder Hinterland mit einem Abschlag von 90% gemäß der einschlägigen Literatur bewertet.

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich Restfläche

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs Restfläche sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich Restfläche (vgl. Bodenwertermittlung)		2.470,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich Restfläche	=	2.470,00 €
	rd.	<u>2.500,00 €</u>