

Wertindikation

Auftrags-Nr. 24-000033

Doppelhaushälfte nebst Garage

PLZ, Ort	47167 Duisburg
Straße	Bennostr. 6
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	██████████
Gutachter/in	Sebastian Küsters
Objektbesichtigungstag	24.04.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	24.04.2024



Marktwert

295.000 EUR

1.970 EUR/m² WNFI.

Fazit

Bewertungsgegenstand ist die mit einer Doppelhaushälfte nebst Garage bebaute Liegenschaft der Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 53, Flurstück 171 in Duisburg-Neumühl.

Bewertet wird der Ist-Zustand der Immobilie zum 24.04.2024.

Lage, Umfeld und Zustand der Immobilie lassen die ermittelten Werte als tragfähig erscheinen. Insgesamt handelt es sich bei dem Objekt um ein Sachwertobjekt, dessen lastenfreier Marktwert am Sachwert zu orientieren ist. Unter Marktwertgesichtspunkten erhält man rd. 1.970 €/m² Wohnfläche, was als marktgerecht angesehen werden kann.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Allgemeine Hinweise

Erläuterungen Haftung

Die Wertindikation ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe der Indikation ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Gutachter zulässig. Der Auftraggeber wird dem Gutachter dazu vorab den Namen und die Anschrift desjenigen mitteilen, an den die Weitergabe erfolgen soll. Der Auftraggeber verpflichtet sich, die Indikation nur dann an Dritte weiterzugeben, nachdem er mit diesen eine Vereinbarung getroffen hat, durch die der andere Dritte auf jegliche Ersatzansprüche gegen den Gutachter verzichtet. Der Gutachter ist berechtigt, die Zustimmung zur Weitergabe an Dritte solange zu verweigern, bis ihm die Erklärung der Dritten vorliegt. Gibt der Auftraggeber die Indikation unter Verstoß gegen die vorstehende Verpflichtung an Dritte weiter, ist er verpflichtet, den Gutachter von Ersatzansprüchen des Dritten freizustellen. Auf Verlangen des Gutachters hat er dazu vorab den vom Dritten eingeforderten Betrag zur Verfügung zu stellen.

Grundlagen

Von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen etc.) sowie der formellen und materiellen Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens wird ausgegangen. Die Indikation ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen bzgl. Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe etc. durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht überprüft. Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Definitionen

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bewertungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 40 bis 45 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Markt

Immobilienmarkt

Gem. dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses für die Stadt Duisburg wurden im Berichtsjahr 2023 insgesamt 712 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestandssegment mit einem Geldumsatz von 207,8 Mio. € registriert (VJ: 765 Kauffälle, 261,7 Mio. € Umsatz).

Für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften werden im Grundstücksmarktbericht folgende Kaufpreise angegeben:

BJ 1950 bis 1974: Spanne 1.554 bis 3.887 €/m² Wfl. (i.M. 2.522 €/m²)

BJ 1974 bis 1994: Spanne 1.866 bis 5.291 €/m² Wfl. (i.M. 3.124 €/m²)

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Immobilienrichtwertzone 2043001 mit einem zonalen Richtwert von 1.800 €/m² Wohnfläche zum Stichtag 01.01.2024. Wertbestimmende Merkmale sind eine Nutzung als Doppelhaushälfte, das BJ 1955, eine baujahrestypische (nicht modernisierte) Ausstattung, bei einer Wohnfläche von 120 bis 139 m² nebst Unterkellerung sowie einer Grundstücksgröße von 150 bis 199 m². Unter Berücksichtigung der veröffentlichten Anpassungsfaktoren ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Immobilienwert von 2.200 €/m² Wohnfläche.

Im Capital-Immobilienkompass wird für Einfamilienhäuser in Duisburg-Neumühl ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.350 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

Beim Immobilienportal ImmobilienScout24 werden derzeit im Umkreis von 5 km mehrere Doppelhaushälften zum Kauf angeboten. Die aufgerufenen Angebotspreise für vergleichbare Objekte liegen zw. rd. 229.000 und 470.000 € bzw. zw. rd. 1.570 und 3.000 €/m² Wohnfläche.

Lage

Lageeinschätzung: mittel

Hochwasser: GK 1 - sehr geringe Gefährdung

Bereich (BauGB): Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§30)

Gebiet (BauNVO): reines Wohngebiet

Erläuterungen zur Makrolage

Die Großstadt Duisburg ist nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt in NRW. Das zum Regierungsbezirk Düsseldorf gehörende Duisburg liegt am westlichen Rand des Ruhrgebiets an der Mündung der Ruhr in den Rhein und ist Oberzentrum des Niederrheins. Angrenzende Städte sind im Norden Dinslaken (Kreis Wesel), im Osten Oberhausen und Mülheim, im Süden Ratingen (Kreis Mettmann) und die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Südwesten Meerbusch (Rhein-Kreis Neuss) und Krefeld sowie im Westen Moers und Rheinberg (beide Kreis Wesel). Das Duisburger Stadtgebiet ist in sieben Stadtbezirke mit insgesamt 46 Stadtteilen gegliedert.

Über die Autobahnen A3 (Arnhem [NL] - Passau), A40 (Venlo [NL] - Dortmund, „Ruhrschnellweg“), A42 (Kamp-Lintfort - Dortmund), und A59 (Dinslaken - Düsseldorf) ist Duisburg sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden. Der Airport Düsseldorf liegt an der südlichen Stadtgrenze und ist mit dem Auto von der Duisburger Innenstadt in ca. 20 Minuten erreichbar. Am Duisburger Hauptbahnhof besteht IC-/ICE-Anschluss. Neben weiteren innerstädtischen S- und Regionalbahnhöfen wird der ÖPNV vor Ort über Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnlinien abgewickelt. Der Duisburger Hafen gilt als weltweit größter Binnenhafen.

Erläuterungen zur Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nördlich der Innenstadt gelegenen, rechtsrheinischen Stadtteil Neumühl auf der westlichen Straßenseite der Bennostraße. Hierbei handelt es sich um eine ruhige Erschließungsstraße mit unterdurchschnittlicher Fahrzeugfrequenz. Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Frestellplätze zur Verfügung. Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks ist durch eine vergleichbare Wohnhausbebauung (überwiegend Doppelhaushälften sowie teilweise Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt. Das Stadtteilzentrum befindet sich rd. 1 km vom Bewertungsstandort entfernt. Dort ist ein Angebot an grundlegenden Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf vorzufinden. Im Stadtzentrum von Duisburg, in rd. 10 km Entfernung, sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.

In rd. 300 m Entfernung ist am Bus-Haltepunkt „Am Atropshof“ eine Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben. Dort verkehren mehrere Buslinien, die eine Verbindung u.a. an die Innenstadt sowie den Hauptbahnhof herstellen. Die nächste Autobahnanschlussstelle „Oberhausen-Holten“ (A3) befindet sich in rd. 1,8 km Entfernung.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage mit leicht überdurchschnittlicher Wohnqualität.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung erfolgte am 24.04.2024 durch Herrn Küsters (IMMOCASE) zusammen mit der Kundin. Es konnte das gesamte Objekt im erforderlichen Umfang von außen und innen besichtigt werden.

Erläuterungen zum Grundstück

Das zu bewertende Grundstück umfasst das Flurstück 171 und weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf. Es ist 435 m² groß und verfügt über eine Straßenfrontbreite von rd. 11 m sowie eine mittlere Grundstückstiefe von rd. 38 m. Die Topografie ist augenscheinlich eben.

Baubeschreibung

Gebäudeart	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (65% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1963
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (2,5)
Gebäudemaaß	290 m ² BGF

Grundlage für die nachfolgende Gebäudebeschreibung sind die Erkenntnisse zum Ortstermin. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden offensichtliche und vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser/ Abwasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt – sofern nicht anders erläutert bzw. andere Erkenntnisse vorliegen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aussagen über Baumängel und -schäden können daher unvollständig sein.

- Doppelhaushälfte, in Massivbauweise mit Stahlbetondecken nebst einer Garage
- Baujahr 1963
- vollständig unterkellert, zweigeschossig, DG teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut
- Klinkerfassade im EG, im OG mit Schieferplatten verkleidet
- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Fliesenbelag, Teppichböden bzw. Laminat
- rd. 150 m² Wohnfläche
- Gaszentralheizung im KG, Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer
- Modernisierung (gem. Kundenaufstellung):
 - 1992: Installation Gasanschluss
 - 1993: Einbau der Gaszentralheizung
 - 1997: Austausch Fenster und Haustür
 - 1998: Modernisierung Badezimmer
 - 2000: Modernisierung Gäste-WC
 - 2011: Erneuerung der Gaszentralheizung

Beurteilung: Insgesamt leicht unterdurchschnittliche Ausstattungs- und Objektqualität

Grundbuch

Auszug vom: 24.04.2024
Amtsgericht: Duisburg-Hamborn
Grundbuch von: Hamborn

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	245	1	Hamborn-Nord	53	171	435,00

Gesamtfläche 435,00
davon zu bewerten 435,00

Abteilung I, Eigentümer
Verzicht auf Angabe wg. DSGVO

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des Grundbuchauszugs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert und als zutreffend zugrunde gelegt.

Erläuterungen zur Abteilung II

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen in Abt. II verzeichnet. Es wird angenommen, dass bis zum Bewertungsstichtag keine wesentlich wertrelevanten Eintragungen mehr angewiesen wurden.

Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis: Verzicht auf Einsichtnahme

Erläuterungen zu Baulasten

Eine Baulastenauskunft liegt aktuell nicht vor. Aus den Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte bezüglich einer möglichen Eintragung im Baulastenverzeichnis. Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine wertmindernden Baulasten eingetragen sind.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baurecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im B-Plangebiet Nr. 214a "Neumühl" und ist als reines Wohngebiet dargestellt. Festgelegt sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen in offener Bauweise.

Die Baugenehmigung für das Bewertungsobjekt lag nicht vor. Die vorliegende Baubeschreibung ist jedoch mit einem Genehmigungsstempel der Stadt Duisburg versehen. Im Rahmen der Wertindikation wird die baurechtliche Legalität der aufstehenden Bebauung sowie der vorgefundenen Nutzung angenommen.

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen (Strom-/Gas-/Wasser-/Abwasser-/Telefonanschlüsse aus öffentlicher Straße).

Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten war durch die Stadtverwaltung kurzfristig nicht erhältlich. Gem. Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, voll ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Sonstige Beschränkungen

Denkmalschutz	nicht bekannt, kein Verdacht
Überbauung/ wirtschaftl. Einheit	nicht erkennbar/ ja
Notwegerecht	nicht bekannt, kein Verdacht
Umweltrisiken	nicht bekannt, kein Verdacht

Darüber hinausgehend sind keine Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt bzw. liegen für das Vorhandensein keine Anhaltspunkte vor. Es wird Lastenfreiheit unterstellt!

Altlasten/Kontaminierung

Auf Basis der vorliegenden Objektunterlagen sowie den Eindrücken bei der Besichtigung sind augenscheinlich keine wertrelevanten konkreten Verdachtsmomente bekannt oder benannt worden.

FAZIT: Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss aus.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	330	255,00	105	65,00			Ja	90.975

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

90.975

Erläuterungen zum Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 20412 mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 220 €/m², Stand 01.01.2024. Wertbestimmende Merkmale sind eine ein- bis zweigeschossige Bebauung innerhalb eines Wohngebietes bei einer Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,3 und einer Grundstückstiefe von 30 m.

Das Bewertungsgrundstück ist als umgebungstypisch anzusehen, weicht aber mit einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 36 m von den wertbestimmenden Merkmalen ab. Für die Bewertung wird das Grundstück fiktiv geteilt. Bis zu einer Tiefe von rd. 30 m wird das Grundstück als Vorderland berücksichtigt. Bezogen auf diese Fläche (rd. 330 m²) weist das Bewertungsgrundstück eine überschlägig ermittelte WGFZ von rd. 0,60 auf. Diese Abweichung wird anhand der GFZ-Umrechnungstabelle des zuständigen Gutachterausschusses mit einem extrapolierten Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 18 % berücksichtigt. Für das Vorderland ergibt sich daher ein angepasster Bodenwert i.H.v. rd. rd. 255 €/m², der als marktgerecht erachtet wird.

Die verbleibende Hinterlandfläche wird mit rd. 30 % des BRW, d.h. rd. 65 €/m², in Ansatz gebracht.

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswert- Herst.-kosten EUR
						Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	DHH	1	1963	80	35	290,00 m ² BGF	1.085	18,00	Linear	56,25	162.438
2	Garage	1	1963	60	30	1,00 Stk.	10.000	18,00	Linear	50,00	5.900

Σ 168.338

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8130

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	168.338
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 8.416
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	176.754
+ Bodenwert	90.975
Vorläufiger Sachwert	267.729
± Marktanpassung	10,00% 26.772
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	294.501
SACHWERT	294.501

Erläuterungen zum Sachwert

Flächenbasis

Die angesetzten Flächen wurden der vorliegenden Kubaturberechnung vom 13.11.1963 entnommen und anhand der Bauzeichnungen plausibilisiert.

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Aus den Grundrisszeichnungen ist zu entnehmen, dass sich die Wohnfläche auf das Erd-, das Ober-, sowie Teile des Dachgeschosses erstreckt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrissgestaltung und einer angemessenen Verhältniszahl von rd. 0,7 ergibt sich eine überschlägig ermittelte Wohnfläche von rd. 220 m² BGF (exkl. KG) x 0,7 = rd. 150 m².

Das Ergebnis ist für die Bewertung hinreichend genau, hat aber keinen Anspruch auf Exaktheit.

Baukosten

Die tatsächlichen Bau-/Herstellungskosten sind nicht bekannt. Zur Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf sog. Normalherstellungskosten je m² (BGF) zurückgegriffen. Der Ansatz erfolgt in Anlehnung an die NHK 2010. Die angesetzten Kosten sind auf den Qualitätsstichtag indiziert und enthalten die Mehrwertsteuer.

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 DHH

Gebäudetyp	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	65 %
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,50
Tabellarische NHK	599 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	599 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.085 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Die Garage wird pauschal mit 10.000 € in Ansatz gebracht.

Nutzungsdauern

Unter Berücksichtigung der bislang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die RND sachverständig zu 35 Jahren geschätzt. Auf Basis einer unterstellten GND von 80 Jahren ergibt sich nach dem linearen Abschreibungsmodell eine Alterswertminderung von 56,25 %.

Die Garage wird mit einer RND von 30 Jahren bei einer GND von 60 Jahren berücksichtigt.

Außenanlagen und Baunebenkosten

Die Ansätze für Außenanlagen und Baunebenkosten wurden zur Ermittlung des Marktwertes modellkonform zur Ableitung der Marktanpassung in Ansatz gebracht. Die Außenanlagen werden mit 5 % der HK sowie die Baunebenkosten mit 18 % berücksichtigt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Wertermittlung von Einfamilienhäusern, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird der Marktwert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Sachwertverfahren führt aber in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Bei teuren Objekten liegt der Marktwert meist unter den ermittelten Sachwerten und bei preiswerten Häusern teilweise darüber.

Der Gutachterausschuss für die Stadt Duisburg ermittelt entsprechende Marktanpassungsfaktoren. Demnach ist für Doppelhaushalten bei einem vorläufigen Sachwert rd. 268.00 € ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,22 vorgesehen. Die veröffentlichten Faktoren beziehen sich jedoch auf das gesamte Geschäftsgebiet des zuständigen GAA und berücksichtigen keine Lageunterschiede.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation, der Lage und des Allgemeinzustandes des Bewertungsobjekts wird aus gutachterlicher Sicht eine positive Marktanpassung von 10 % für angemessen erachtet und angesetzt.

Ergebnis

		Marktwert
Werte	Bodenwert	90.975
	Sachwert	294.501
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	295.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.970
Mietfläche	Wohnfläche	150m ²
	Nutzfläche	150m ²
	Σ	150m ²

Erstellt am: 24.05.2024



Sebastian Küsters
CIS HypZert (F)

Plausibilisiert am: 24.05.2024



Carina Königshausen
CIS HypZert (F)

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status
Aufstellung Modernisierungsmaßnahmen	vorhanden
Baubeschreibung	vorhanden
Berechnung umbauter Raum	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Grundriss Schnitt	vorhanden
Grundrisse KG bis DG	vorhanden

Anlagenverzeichnis

Übersichtskarte

Straßenkarte

Flurkarte

Fotodokumentation

1 Objektansicht



2 Garage



3 rückwärtige Ansicht



4
Ansicht Garten



5
Erdgeschoss



6
Erdgeschoss



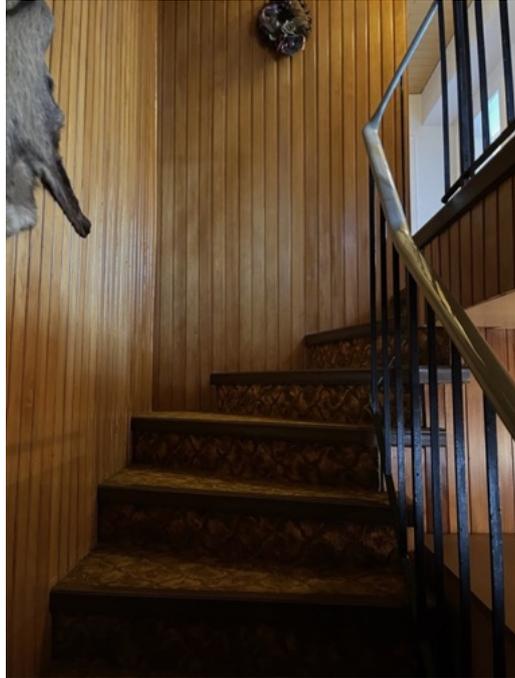
7
Erdgeschoss



8
Erdgeschoss



9
Treppenaufgang



10
Obergeschoss



11
Obergeschoss



12
Obergeschoss



13
Obergeschoss



17
Dachgeschoss



15
Dachgeschoss



16
Spitzboden



17
Keller



18
Keller



19
Heizung





Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 22.05.2024 um 14:24 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

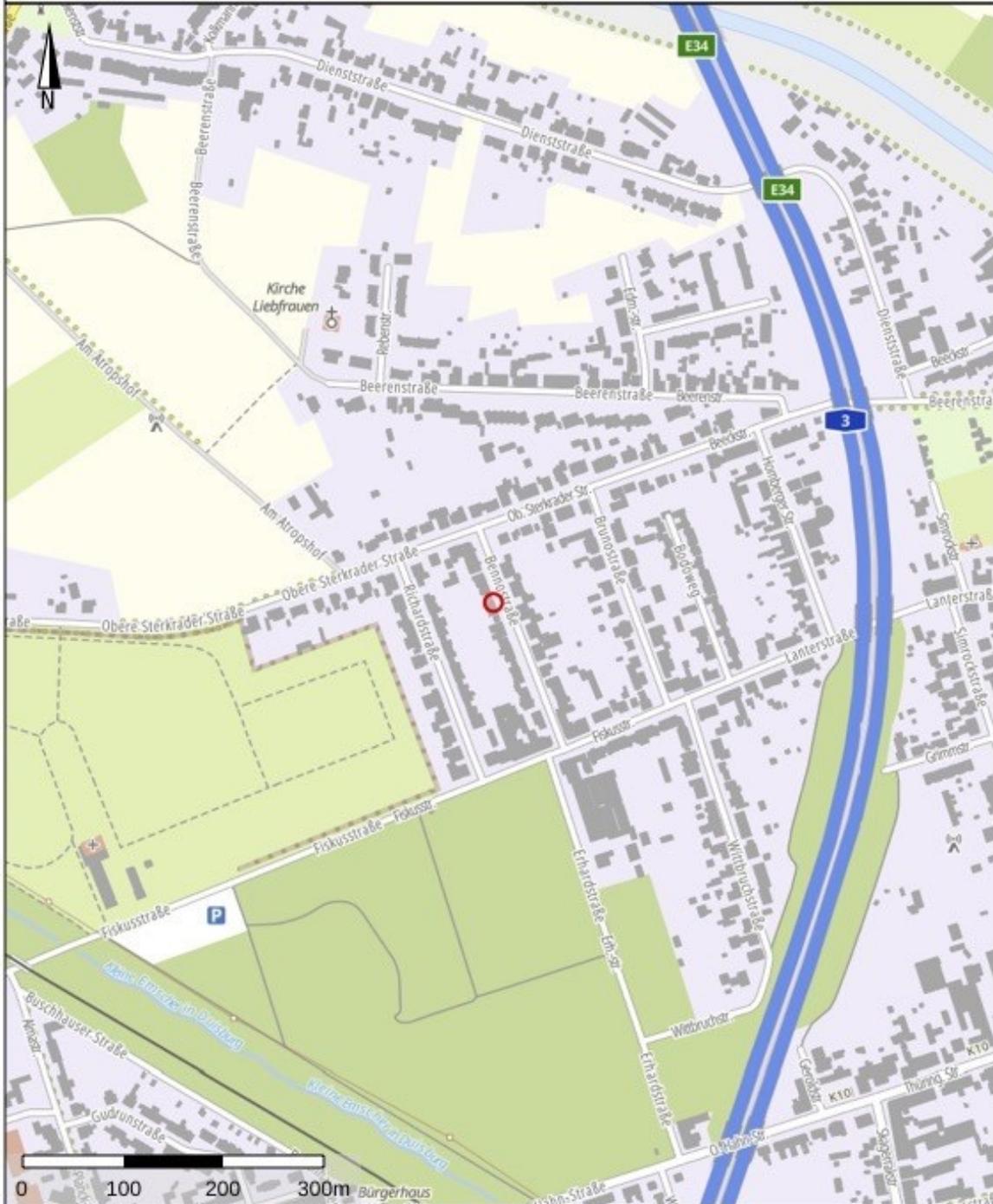




Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 22.05.2024 um 14:25 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 22.05.2024 um 14:25 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

