



Frank Haseloh

Marktpreisanalyse

für das

Sondereigentum an der Wohnung

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nr.8, Bad Oeynhausen

Auftragnehmer:

Immobilien Nagel GmbH

Frank Haseloh

Herforder Straße 53

info@immobilien-nagel.de

Auftraggeber:

Herr Mustermann (anonymisiert)

Datum: 04.01.2019

Ausfertigung 1 von 2:

Diese Marktpreisanalyse besteht aus insgesamt 15 Seiten Es wurde in 2
Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung / allgemeine Angaben.....	3
2. Objektdaten.....	4
3. Marktpreis	6
3.1 Marktpreis bei lageüblicher Ausstattung	6
3.2 Marktpreise für abweichende Ausstattungen	7
3.3 Top 10 Vergleichsangebote	7
3.4 Vergleichsangebote Verkauf.....	8
3.5 Vergleichsangebote Vermietung.....	9
4. Wertentwicklung.....	10
4.1 Langfristige Marktwertentwicklung.....	11
4.2 Kurzfristige Preisentwicklung	12
4.3 Mietpreisentwicklung.....	13
5. Datengrundlage und Bewertungsmethode.....	14
6. Urheberrecht.....	15
7. Haftung	15

1. Vorbemerkung / allgemeine Angaben

Die Immobilien Nagel **Marktpreisanalyse** – Die ideale Ergänzung der Marktpreiseinschätzung

Sie benötigen detaillierte und objektive Informationen über den Wert und die Immobilienmarktsituation für ein Wohnhaus oder eine Wohnung? Die Immobilien Nagel **Marktpreisanalyse** bringt diese Informationen auf den Punkt. Übersichtlich zusammengestellt und grafisch aufbereitet, liefert Ihnen die **Immobilien Nagel Marktpreisanalyse** alle relevanten Informationen über den Marktpreis und den Mietpreis der Immobilie, die Preise vergleichbarer Objekte und zur lokalen Wertentwicklung. Jede Immobilien Nagel **Marktpreisanalyse** wird individuell für Ihr Objekt erstellt. Nutzen Sie diesen bequemen Service als wertvolle Informationsquelle und steigern Sie so Ihre Verkaufschancen als Ergänzung zur Marktpreiseinschätzung

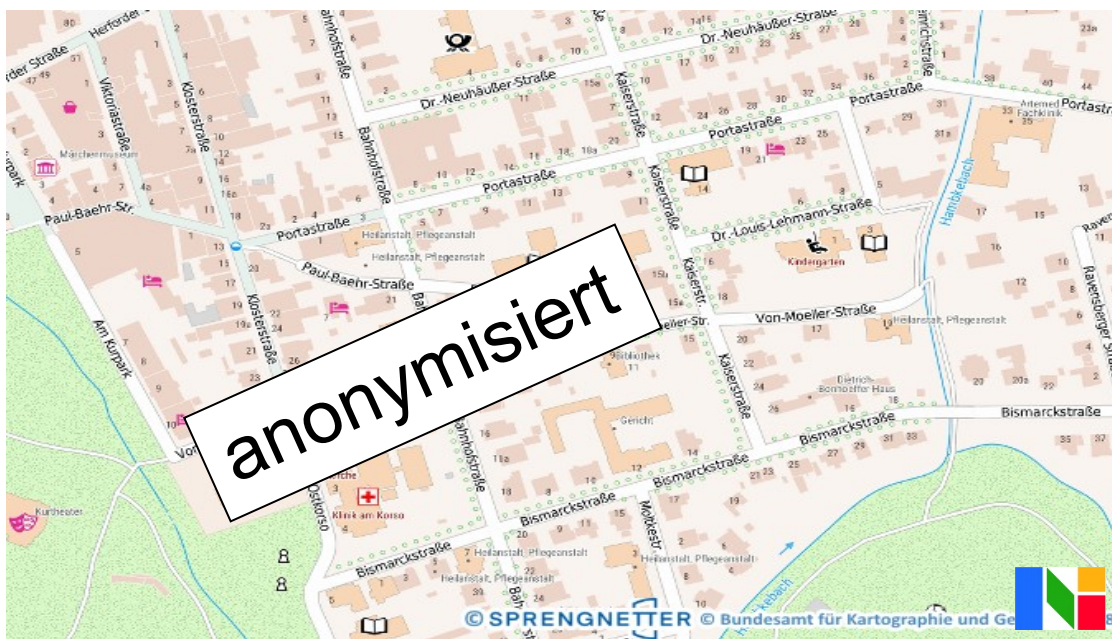
2. Objektdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Nutzung	eigen
Baujahr	1978
Wohn-/Nutzfläche	83 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	Massiv

2.1.1 Objektansicht



2.1.1 Lageplan



2.1.1 Marktpreiseinschätzung

105.000 € 1.265 €/m ² geschätzter Marktwert	17- fache der Jahresmiete	85.000 € – 136.000 € Preisspanne	⇒ +0,6 % 2018-2019	526 € 6,34 €/m ² geschätzter Mietwert
--	---	--	---------------------------------	--

3. Marktpreis

3.1 Marktpreis bei lageüblicher Ausstattung

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungstichtag nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Nach Auskunft der Eigentümerin wurden seit der Errichtung des Gebäudes im Jahr 1978 keine nennenswerten Erneuerungen durchgeführt, das Sondereigentum im 2.OG ist dementsprechend im Originalzustand. Eine einfache Auenscheinname des Gemeinschaftseigentums (Keller, Flur, Treppenhaus, etc.) sowie dem Gesamteindruck des Grundstücks und der darauf befindlichen Gebäude bestätigen diesen Eindruck, es ist von einem Instandhaltungsstau auszugehen. Unterstellt man weiterhin, dass die Ausstattung des Bewertungsobjekts eine lageüblich einfache bis mittlere Ausstattung aufweist, dann beträgt der geschätzte Marktpreis:

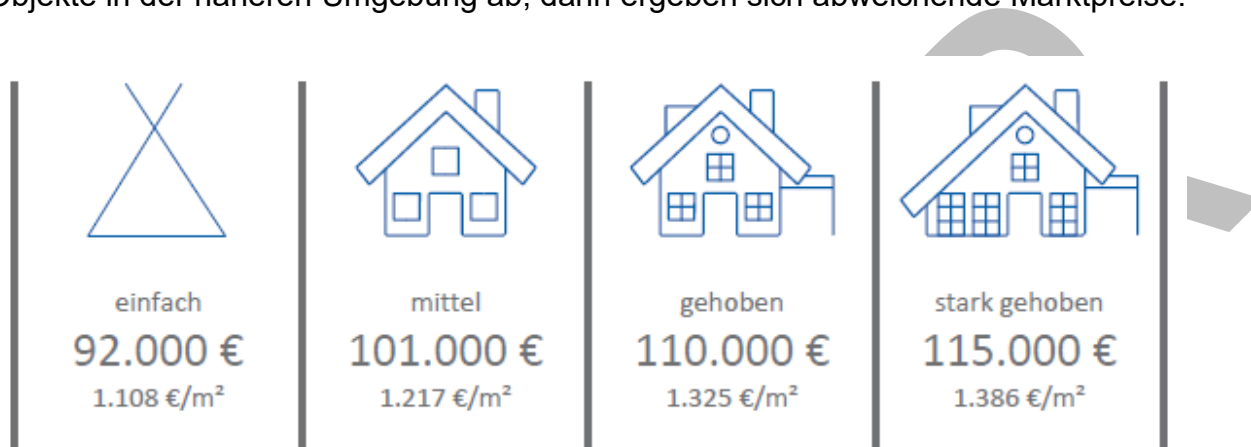
105.000 €
(1.265 €/m² Wohnfläche).

Der geschätzte Marktpreis entspricht dem 17-fachen der geschätzten Jahresmiete. Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne:

85.000 € - 136.000 €

3.2 Marktpreise für abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



3.3 Top 10 Vergleichsangebote

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

3.4 Vergleichsangebote Verkauf

	Preis (€/m²)	Datum	Entfernung (m)	Objektart	Baujahr	Wohnfläche (m²)	Zimmer	Ausstattung	Vergleichbarkeit
①	1.511	2018	ca. 250	Etagenwohnung	1979	92	3	mittel	★★★
②	1.243	2017	ca. 350	k. A.	1982	74	2	k. A.	★★★★
③	1.210	2018	ca. 500	Dachgeschoss	1978	62	3	k. A.	★★★★★
④	1.035	2018	ca. 700	Etagenwohnung	1980	85	3	mittel	★★★★★
⑤	1.379	2017	ca. 700	k. A.	1979	87	3	k. A.	★★★★★
⑥	1.437	2017	ca. 700	k. A.	1979	87	3	k. A.	★★★★
⑦	1.378	2016	ca. 700	k. A.	1979	82	2	k. A.	★★★★
⑧	1.154	2016	ca. 700	Erdgeschosswohnung	1979	91	3	k. A.	★★★
⑨	1.190	2018	ca. 700	Etagenwohnung	1980	84	3	mittel	★★★★★
⑩	1.176	2018	ca. 700	k. A.	1980	85	3	k. A.	★



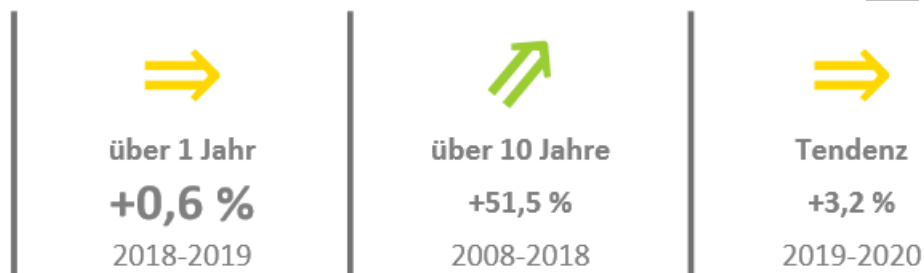
3.5 Vergleichsangebote Vermietung

	Miete (€/m²)	Datum	Entfernung (m)	Objektart	Baujahr	Wohnfläche (m²)	Zimmer	Ausstattung	Vergleichbarkeit
①	6,28	2017	ca. 150	Penthouse	1983	74	2	mittel	★★★★
②	5,89	2017	ca. 150	Penthouse	1983	89	2	gehoben	★★★★
③	5,73	2017	ca. 200	Dachgeschoss	1973	75	2	mittel	★★★★
④	5,90	2017	ca. 200	Etagenwohnung	1984	105	3	gehoben	★★
⑤	6,03	2015	ca. 250	k. A.	1980	73	3	k. A.	★
⑥	6,07	2017	ca. 250	Etagenwohnung	1974	70	2	mittel	★★
⑦	6,25	2017	ca. 250	k. A.	1979	92	3	k. A.	★★★★
⑧	6,56	2016	ca. 250	k. A.	1979	93	3	k. A.	★★
⑨	6,44	2017	ca. 250	Erdgeschosswohnung	1979	90	3	gehoben	★★★★★
⑩	6,43	2017	ca. 250	Etagenwohnung	1979	91	3	k. A.	★★★★★



4. Wertentwicklung

Nachfolgend wird die Entwicklung der Marktwerte in der Lage des Bewertungsobjekts dargestellt:



Die in der letzten Spalte für den Zeitraum 2019-2020 dargestellte Tendenz entspricht der mittleren jährlichen Änderungsrate der Marktwerte der letzten Jahre.

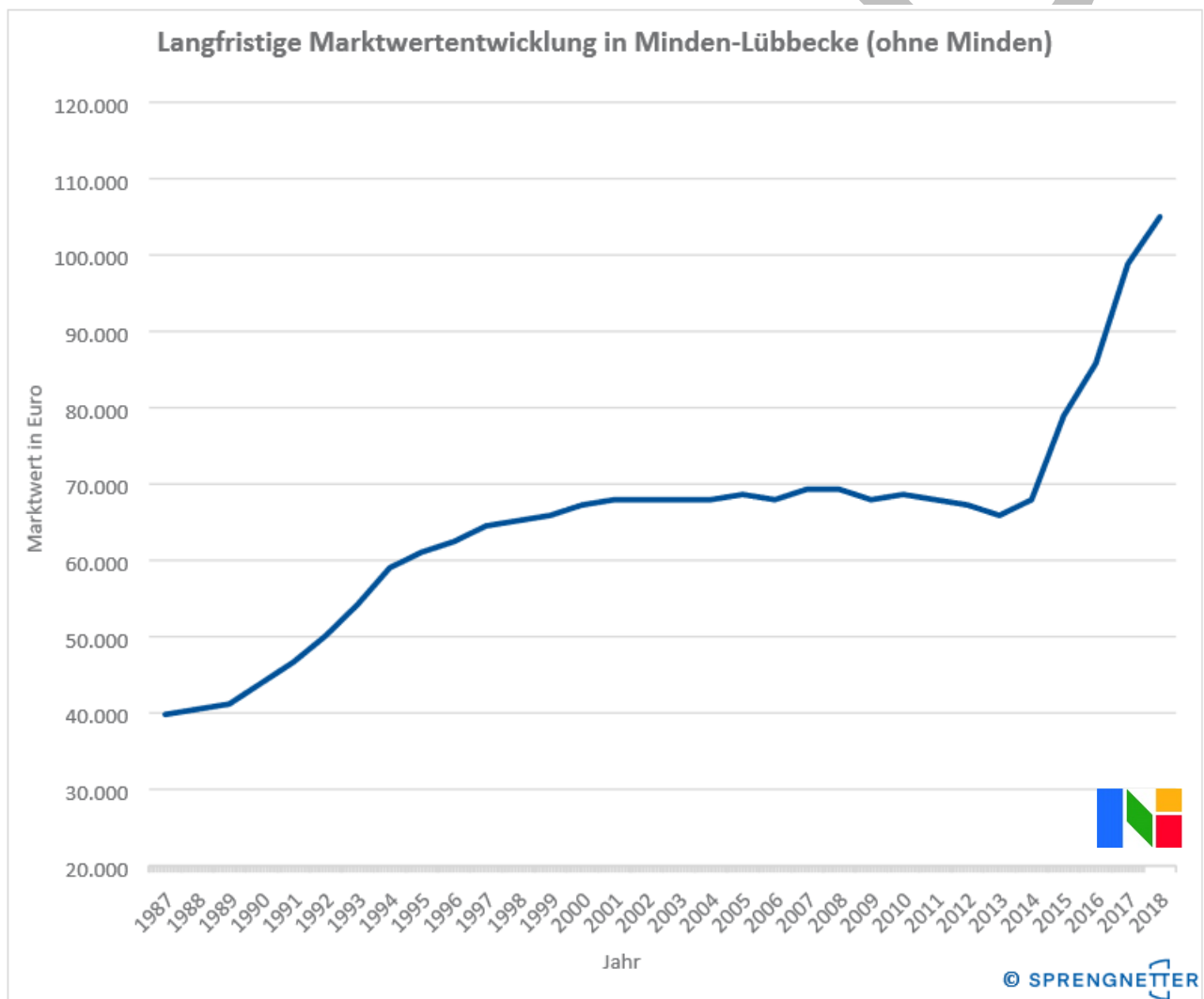
Im Vergleich dazu haben sich im vergangenen Jahr die Wohnungsmieten, Baupreise für Wohngebäude und Verbraucherpreise wie folgt entwickelt:



4.1 Langfristige Marktwertentwicklung

In den letzten 32 Jahren haben sich gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktwerte vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

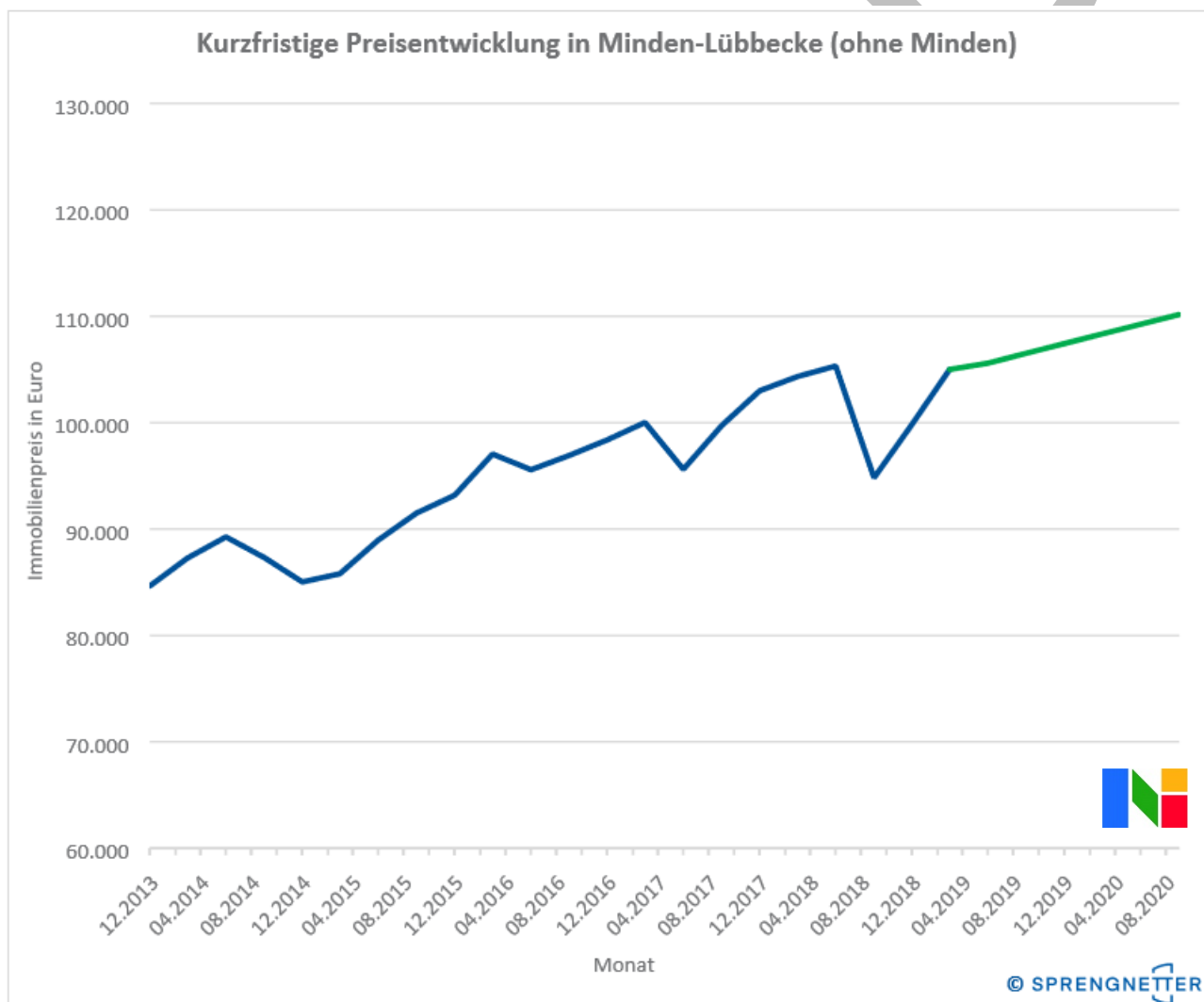
Abb.: Zeitliche Entwicklung der Marktwerte der Immobilien – geschätzt und indiziert über 32 Jahr



4.2 Kurzfristige Preisentwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in der Auswerteregion Minden-Lübbecke (ohne Minden) wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.

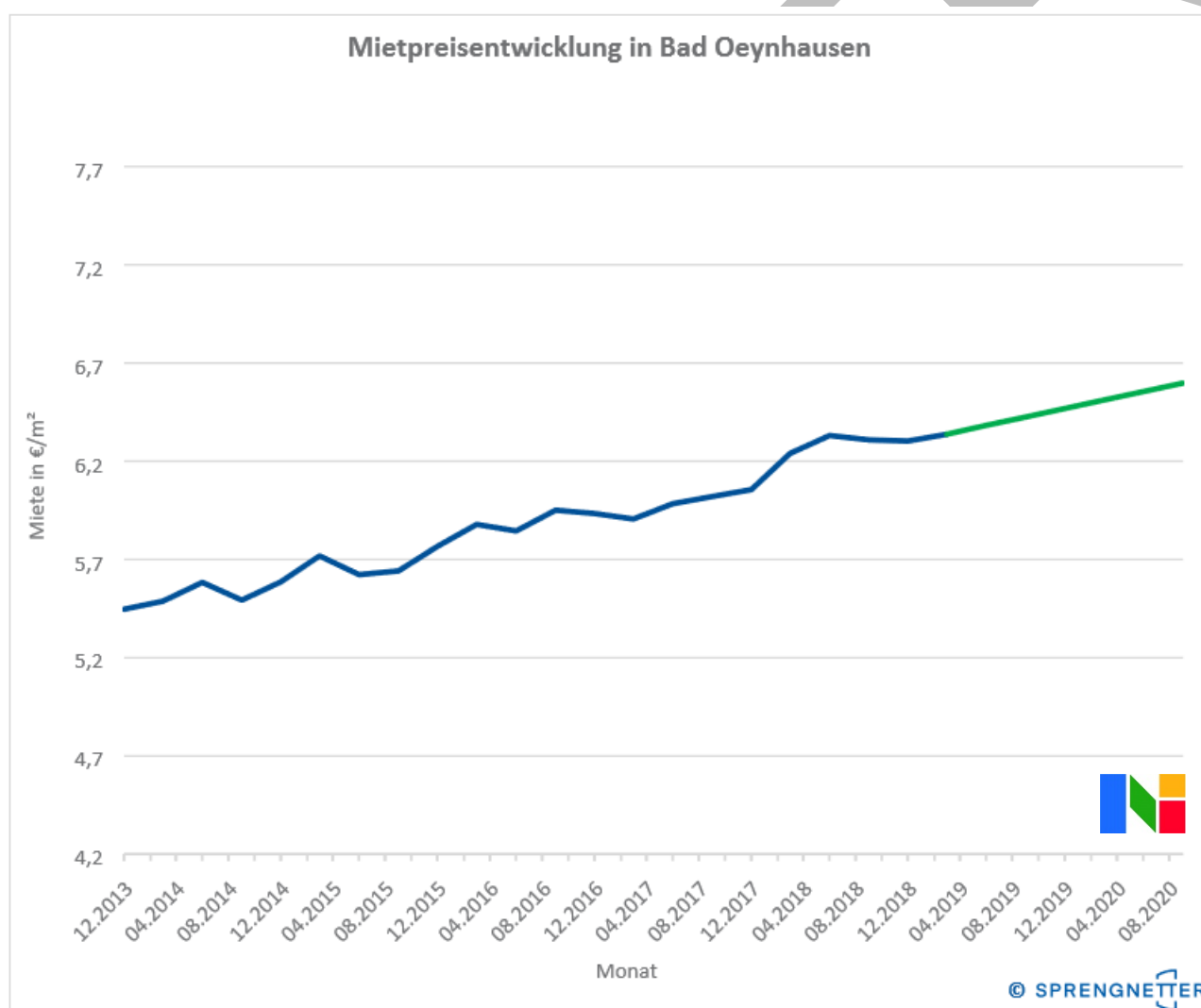
Abb.: Zeitliche Entwicklung der Immobilienpreise – geschätzt und indiziert über 5 Jahre



4.3 Mietpreisentwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Angebotsmieten in der Gemeinde Bad Oeynhausen wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt

Abb.: Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen – geschätzt und indiziert über 5 Jahre



5. Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt durch die Immobilien Nagel GmbH mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktpreise, Mietwerte und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 1,2 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/AVM.

Der Darstellung der langfristigen Marktwertentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, dass die Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilienteilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktwerte von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Siehe www.sprengnetter.de/S-IM.

Die Darstellung der Entwicklung der Baupreise und Verbraucherpreise basiert auf den entsprechenden Indizes der Statistischen Landesämter und des Statistischen Bundesamtes. Siehe www.statistik-bw.de.

6. Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung von **Immobilien Nagel GmbH**.

Die Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte dieses Dokuments erfolgt unter Verwendung der Webkarte TopPlus-Web-Open des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie. Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0).

Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf.
www.bkg.bund.de.

7. Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens **Immobilien Nagel GmbH** wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch **Immobilien Nagel GmbH** nicht besichtigt.

Von **Immobilien Nagel GmbH** kann deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

Der Report wurde am 17.01.2019 durch **Immobilien Nagel GmbH** erstellt.

Immobilien Nagel GmbH

Frank Haseloh
Herforder Str. 53
32545 Bad Oeynhausen
Fon +49 5731 21001
mobil +49 171 7678319

<http://www.immobilien-nagel.de>
info@immobilien-nagel.de

UST-IdNr. DE326068171