



DIPL.-ING. VOLKER BRATKE

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die
Wertermittlung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

STEINGRUBE 3
31141 HILDESHEIM
TELEFON (05121) 15 71 94
TELEFAX (05121) 296 44 00

DORFSTRASSE 64
30966 HEMMINGEN
TELEFON (0511) 42 08 93
TELEFAX (0511) 42 08 94

www.Wert-Ermittlung.de

E-Mail: bratke@htp-tel.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

für ein Grundstück, bebaut mit einem Verwaltungsgebäude,

in

30982 Pattensen, Walter-Bruch-Straße 1



Verkehrswert: 650.000 €

Auftraggeber:

Stadt Pattensen, Auf der Burg 2, 30982 Pattensen

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes (Marktwertes)

Wertermittlungstichtag: 16. November 2017

Das Gutachten umfasst insgesamt 35 Seiten incl. Anlagen.

Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt.

Eine Ausfertigung verbleibt im Aktenarchiv des Sachverständigen.

Ausfertigung: 1 2 3



8 Wertermittlung

8.1 Ertragswertermittlung

Bodenwert gem. der Ermittlung nach Abschnitt 7

Bodenwert Gewerbegrundstück (bebaut)	66.300 €
Bodenwert Gewerbegrundstück (unbebaute Teilfläche)	41.800 €

Bodenwert Bewertungsobjekt insgesamt (gerundet) 108.100 €

Ermittlung des Ertragswertes

Anzahl der Mieteinheiten	1		
Anzahl der Stellplätze	12		
Gebäudenutzfläche	gesamt m²	755	
davon Büro- und Sozialflächen	m ²	755	

Erträge

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	pro m ²	pro Monat	pro Jahr
für Büro- und Sozialflächen	6,50 €	4.909 €	58.907 €
für Stellplätze	pro Stellplatz:	120 €	1.440 €
Mieterträge (Rohertrag) gesamt (ohne MWSt.)		5.029 €	60.347 €

Ertragsschmälernde Bewirtschaftungskosten

a. Verwaltungskosten p.a.	3%	1.810 €
b. Instandhaltungskosten, -rücklage pro Jahr	11 €/m ²	8.307 €
c. Mietausfallwagnis pauschal	4%	2.414 €

Summe der Bewirtschaftungskosten

Anteil der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag -21% -12.532 €

Netto-Mieterträge (Reinertrag) 47.815 €

Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages (nur rentierlicher Bodenwertanteil) -4.310 €

Bodenwert wie oben	66.300 €
Liegenschaftssatz	6,50%

Der Ertrag, der auf das Gebäude entfällt beträgt somit 43.506 €

Restnutzungsdauer	40 Jahre
Barwertfaktor gem. § 20 ImmoWertV	14,15

Der Gebäudeertragswert (Barwertfaktor * Gebäudeertrag) beträgt 615.414 €

zuzüglich Gesamtbodenwert 108.100 €

Vorläufiger Ertragswert 723.514 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -10% -72.351 €

Zwischensumme (nachrichtlich) 651.163 €

Ertragswert für das Grundstück mit Bodenwert (gerundet) 650.000 €

9 Ergebnis der Verkehrswertermittlung

Ertragswert	650.000 €
-------------	-----------

Dem Ertragswert messe ich hier eine Aussagekraft von 100 % bei, weil bei derartigen Objekten Renditegesichtspunkte den Ausschlag für eine Investitionsentscheidung geben.

Den **Verkehrswert** für ein Grundstück, bebaut mit einem **Verwaltungsgebäude, Walter-Bruch-Straße 1, 30982 Pattensen** ermittle ich zum **Wertermittlungstichtag 16. November 2017** mit

EUR 650.000,-

(in Worten: Sechshundertfünfzigtausend EURO)

Die vorgenommene Rundung entspricht den Gepflogenheiten im Grundstücksverkehr.

9.1 Plausibilitätskontrolle, Kennzahlen

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem 10,8-fachen des Jahresrohertrages (Rohetragsfaktor), bzw. unter Herausrechnung der besonderen Grundstücksmerkmale (Wertabschläge für Instandhaltungstau) dem 12,0-fachen.

Der örtliche Grundstücksmarktbericht 2017 (Preisstand Jahresmitte 2016) nennt für Bürogebäude in der Stadt Hannover einen mittleren Rohetragsfaktor von 14,2 und in der Region Hannover (außerhalb der Landeshauptstadt) Niedersachsen einen mittleren Rohetragsfaktor von 10,1 ohne jedoch eine Spanne anzugeben.

Der ermittelte Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der gestiegenen Nachfrage nach Anlageimmobilien insgesamt plausibel und marktgerecht.