



PROFESSIONELLE
IMMOBILIENBEWERTUNG



Datum der Bewertung 24.03.2021

Objektdaten (gemäß Nutzerangaben)

Typ	Reihenmittelhaus	Zimmeranzahl	6	Baujahr	2005
Strasse/Nr.	Kornradenweg XX	Wohnfläche	139 m ²	Letzte Sanierung	-
PLZ	50999	Etagenanzahl	3	Zustand	Gepflegt
Stadt/Kreis	Köln	Grundstückfläche	146 m ²	Ausstattung	Gehoben
Stadtteil/Ort	Sürth				

Marktwert

Marktwert	688.800 €
pro m ² Wohnfläche	4.955 €

Marktmiete

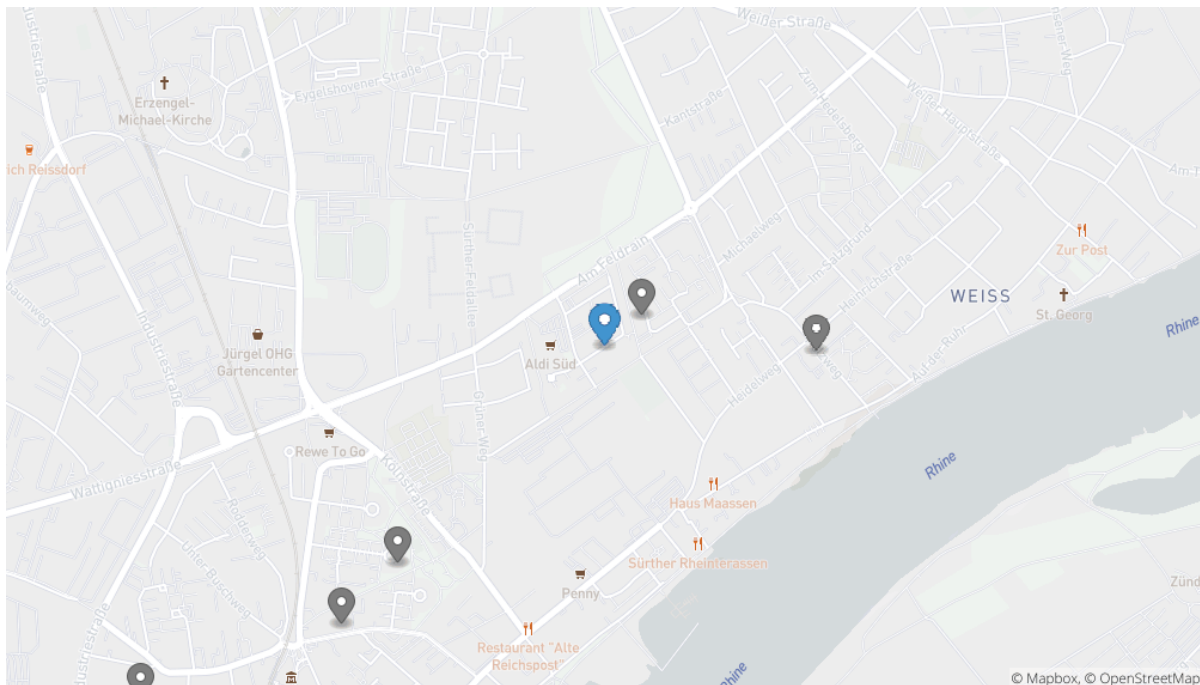
Marktmiete pro Monat	1.685 €
pro Monat pro m ²	12,10 €
pro Jahr	20.220 €
Bruttomietrendite	2,94 %
Faktor	34,1

Istmiete

Istmiete pro Monat	1.599 €
pro Monat pro m ²	11,50 €
pro Jahr	19.182 €
Bruttomietrendite	2,78 %
Faktor	35,9

Objektumgebung

Relative Mikrolage	Wertfaktor Mikrolage	Anb. Auto/ÖPNV	Kultur/Freizeit	Lärmbelastung
normal	0%	normal	normal	ruhig



(Es werden nicht alle Vergleichsobjekte auf der Karte dargestellt)

Ausstattung

Heizungstyp	Bodenbelag	Garagen, Carports, Stellplätze
Fernwärme	Parkett	1 (Anzahl gesamt)
Fussbodenheizung	Balkon/Terrasse	Nutzfläche
nein	Ja	52
Energieklasse/(m ² a)	Garten	Helligkeit
-	ja	hell

Ihr Immobilienexperte
Dr. Stefan Bartsch

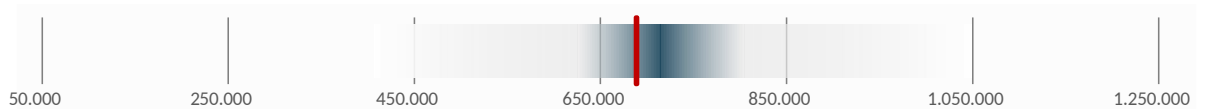
Telefon
0178-1687008

Email
stefan.bartsch@estimata.de

Seite 1/4

Marktwertermittlung mittels Vergleichswertverfahren

Vergleichsobjekte	25	Mittlere Angebotszeit	107 Tag(e)	Geschätzter Marktwert	688.800 €
Zeitraum von	27.04.19	Untere Angebotszeit	87 Tag(e)		
Zeitraum bis	12.01.21	Obere Angebotszeit	126 Tag(e)		



Nr. Score	Objektart Bezirk	Zimmer Etagen	Wohnfl. Grundst.	Ausstattung Zustand	Sanierung Baujahr	Zuletzt am Markt	Kaufpreis Euro / m²
--------------	---------------------	------------------	---------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

Ihr Objekt

-	Reihenmittelhaus	6 Zimmer	139 m²	Gehoben	-	-	688.800 €
	Sürth	3 Etagen	146 m²	Gepflegt	2005		4.955 €

Vergleichsobjekte (Ausschnitt 12 von 25)

1	Reihenmittelhaus	6 Zimmer	131 m²	Gehoben		Sep 19	549.000 €
	Sürth		147 m²	Gepflegt	2002	19 Tag(e)	4.200 €
2	Reihenmittelhaus	5 Zimmer	147 m²	-		Okt 19	639.000 €
	Sürth		201 m²	Gepflegt	1999	96 Tag(e)	4.347 €
3	Doppelhaushälfte	5 Zimmer	131 m²	Gehoben	2016	Nov 19	589.000 €
	Sürth		222 m²	-		116 Tag(e)	4.496 €
4	Reihenmittelhaus	4 Zimmer	111 m²	Normal		Jun 20	620.000 €
	Sürth		156 m²	Gepflegt	1999	102 Tag(e)	5.586 €
5	Doppelhaushälfte	5 Zimmer	137 m²	-		Apr 20	795.000 €
	Sürth		213 m²	-	1975	68 Tag(e)	5.803 €
6	Doppelhaushälfte	6 Zimmer	145 m²	Normal		Aug 19	679.000 €
	Sürth		358 m²	Gepflegt	2000	23 Tag(e)	4.683 €
7	Reihenmittelhaus	4 Zimmer	110 m²	Normal		Aug 20	550.000 €
	Sürth		194 m²	Gepflegt	1980	736 Tag(e)	5.000 €
8	Doppelhaushälfte	5 Zimmer	131 m²	Gehoben	2016	Jul 19	589.000 €
	Sürth		222 m²	Gepflegt	1937	45 Tag(e)	4.496 €
9	Doppelhaushälfte	5 Zimmer	126 m²	Gehoben	2000	Mrz 20	575.000 €
	Sürth		222 m²	Modernisiert	1937	126 Tag(e)	4.563 €
10		6 Zimmer	176 m²	Luxus		Mai 19	1.045.000 €
	Sürth		200 m²	Erstbezug	2019	105 Tag(e)	5.938 €
11	Reiheneckhaus	5 Zimmer	139 m²	Gehoben	2016	Jan 20	660.000 €
	Sürth		233 m²	Neuwertig	2004	40 Tag(e)	4.748 €
12	Doppelhaushälfte	4 Zimmer	100 m²	-		Mrz 20	589.000 €
	Sürth		562 m²	Gepflegt	1962	44 Tag(e)	5.890 €

Referenzobjekt	6 Zimmer	148 m²					760.736 €
(Basis alle Vergleichsobjekte)	2 Etagen	404 m²			1974		5.137,68 €

Extrapolation auf Ihr Objekt	139 m²						714.000 €
------------------------------	--------	--	--	--	--	--	-----------

Preisentwicklung							+ 60.000 €
Grundstückflächenkorrektur		-258 m²					- 131.000 €
Faktor Mikrolage 0%							
ML Korrektur (Basis 724.500 €)							+ 40.800 €
Küche (neu)							+ 25.000 €
Ausstehende Instandhaltung							- 20.000 €

Marktwert	688.800 €
-----------	-----------

Bewertungsverfahren

Die Bewertung der Immobilie erfolgt entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mittels Vergleichswertverfahren, auf Basis der Marktwerte vergleichbarer Immobilien. Die zugrundeliegenden Vergleichsobjekte werden durch ein innovatives Verfahren ermittelt, das auf Basis der Merkmale des zu bewertenden Objektes, Vergleichsobjekte mit einer höchstmöglichen Übereinstimmung zum Bewertungsobjekt identifiziert. Die ermittelten Vergleichsobjekte können durch die Immobilienexpertin / den Immobilienexperten gefiltert werden.

Erläuterungen

Grundstückflächenkorrektur

Umfasst das zu bewertende Objekt ein Grundstück, so wird der Marktwert des zu bewertenden Objektes mit einem Faktor adjustiert, der die Abweichung der Grundstückfläche des Bewertungsobjektes zu den Vergleichsobjekten repräsentiert. Dieser Faktor wird in der Zeile Grundstückflächenkorrektur dargestellt.

Mietrendite und Faktor

Bei der angegebenen Mietrendite handelt es sich um die Bruttomietrendite auf Basis eines ermittelten Mietwertes. Mietrendite und Faktor ergeben sich aus den jährlichen Nettomieteinnahmen im Verhältnis zum Kaufpreis ohne Berücksichtigung der Kaufnebenkosten. Der Faktor ist der Kehrwert der Mietrendite.

Mietwert und Mietrendite

Die Einschätzung des Mietwerts und der Mietrendite erfolgt nicht auf Basis der Ist-Miete sondern anhand eines zu erwartenden Markt-Mietzinses bei Neuvermietung für diesen Standort.

Mikrolage

Die Mikrolage dient zur Einschätzung der Wohnlage innerhalb des Bezirks und beschreibt die unmittelbare Umgebung einer Immobilie. Maßgeblich dafür sind der Charakter des Quartiers und die unmittelbare Nachbarschaft, in der sich die Immobilie befindet sowie die Lage der Straße und des Gebäudes im Verhältnis zum Bezirksdurchschnitt. Die individuelle Anpassung des Wertes der Immobilie auf Basis der Mikrolage ist in der Zeile Faktor Mikrolage darstellt.

ML Korrektur

Die Abweichung der Ausstattung und des Zustandes vom Bewertungsobjekt zu den Vergleichsobjekten wird durch die Zeile ML Korrektur angenähert.

Preisentwicklung

Da die Marktpreise der Vergleichsobjekte sich bis zum Datum der Bewertung verändert haben können, werden die Marktpreise der Vergleichsobjekte entsprechend der Preisentwicklung an den Bewertungsstichtag angepasst und dieser Effekt in der Zeile Preisentwicklung aufgeführt.

Referenzobjekt

Aus der Menge der verfügbaren Vergleichsobjekte wird ein kalkulatorisches Referenzobjekt abgeleitet, das die Basis für die weitere Berechnung des zu bewertenden Objektes bildet.

Haftung für Inhalte

Dieses Exposé wurde maschinell durch die online Immobilienbewertung der Faireal GmbH erstellt und basiert auf den Angaben des Benutzers, die von der Faireal GmbH nicht überprüft wurden. Ferner wurde die Immobilie nicht durch die Faireal GmbH besichtigt.

Die Faireal GmbH übernimmt trotz aller Bemühungen bei der Erstellung der vorliegenden Bewertung keinerlei Haftung für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der dargestellten Informationen. Es bestehen somit keine Haftungsansprüche aufgrund eines möglichen Schadens, der durch die Nutzung der bereitgestellten Informationen verursacht wurde.

Urheberrecht

Der Inhalt des Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Änderungen, Ergänzungen, Erweiterungen oder Kürzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Faireal GmbH.

Wir verwenden Karten des Dienstes OpenStreetMap (Produced Work), (<https://www.openstreetmap.de/faq.html#lizenz>), die auf Grundlage der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap Foundation (OSMF) angeboten werden.



Faireal GmbH

Neuenhöfer Allee 125
50935 Köln
www.estimata.de

Handelsregister: HRB 72454 Düsseldorf
Geschäftsführer: Dr. Stefan Bartsch, Thomas Krier

für

Testcompany GbmH

-

Berliner Allee X
40212 Düsseldorf
www.estimata.de

Handelsregister: HRB xyz, AG Düsseldorf