

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Stendal – Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum

Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		71
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	04/2022	05/2024	04/2023
Kaufpreis:	80.000 €	360.000 €	210.000 €
Sachwert:	62.000 €	376.000 €	218.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	70 €/m ²	33 €/m ²
Gebäudestandard:	1,40	3,60	2,70
Wohnfläche:	70 m ²	188 m ²	118 m ²
Grundstücksfläche:	289 m ²	2.500 m ²	670 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	73 Jahre	52 Jahre
Baujahr:	1910	2015	1993
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	4	1

Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,66		
Variationskoeffizient	0,09		
Zeitlicher Bezug	01.07.2024		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 1,29700000			
- 0,00000369 x vorläufiger Sachwert	€	62.000	376.000
+ 4,719E-12 x vorläufiger Sachwert ^ 2	€		
+ 0,17180000 x Bodenrichtwert ^ 0,3333	€/m ²	6	70
- 0,00393600 x Restnutzungsdauer	Jahre	15	73
- 0,14180000 x Unterkellerung (ab 75%)	diskret		
- 0,00022250 x Datum (01.04.22-29.05.24)	Tag	1	790

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 8 %.

Ergänzung zur landesweiten Modellbeschreibung:

Eine Kaufpreisbereinigung wurde in folgenden Fällen durchgeführt:

- Einbauküche (wenn Preis im Notarvertrag ausgewiesen wurde)

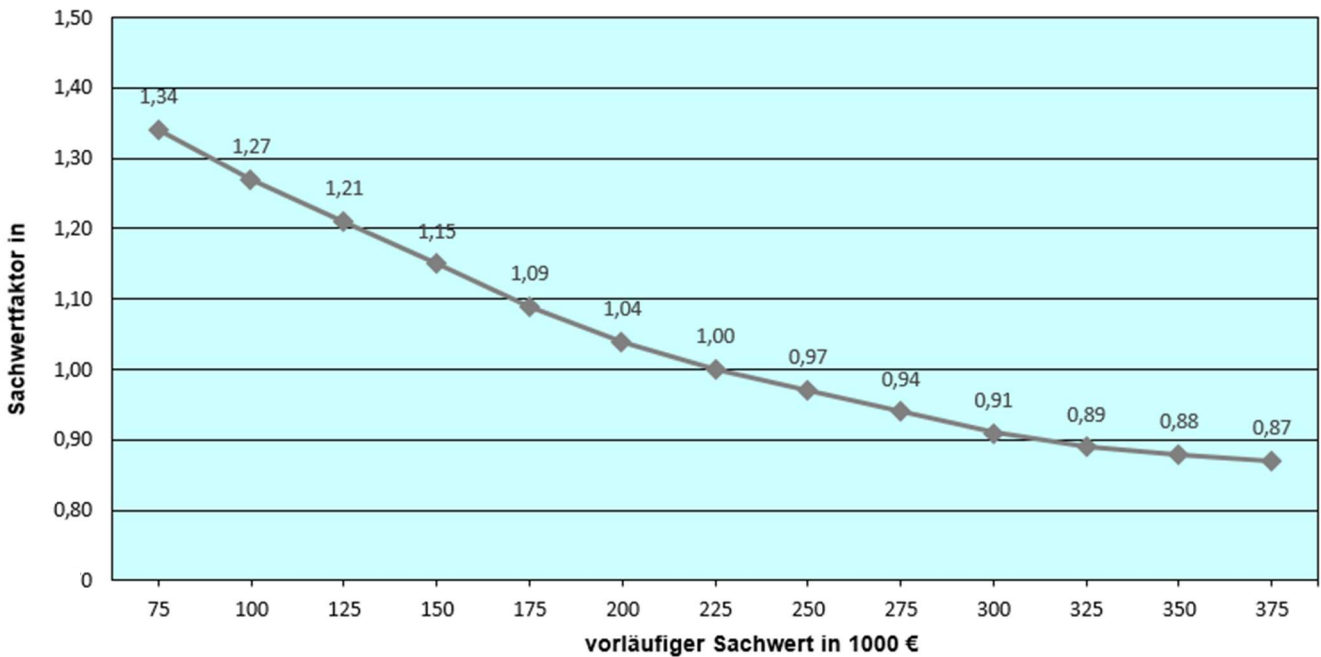
Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale						
Unterkellerung (ab 75%)						
Ausprägung	Basis					
ja	1,00					
nein	0,00					

Stichtag: 01.07.2024

Der Gutachterausschuss beschließt auf Grundlage aktueller Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Gutachterausschusssitzung, dass die Anwendbarkeit des Regressionsmodells bis zum 01.07.2024 unter Anwendung der Empfehlung zur Zeitanpassung gegeben ist.

Zeitanpassung für das erste Halbjahr 2024 (01.01. bis 01.07.2024)

Auf Grundlage aktueller Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Gutachterausschusssitzung stellt der Gutachterausschuss einen gleichbleibenden Zeiteinfluss für das erste Halbjahr 2024 fest. Zur Ermittlung eines Sachwertfaktors im ersten Halbjahr 2024 wird für die Zeitmodellierung der 01.01.2024 (641. Tag) empfohlen.



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	220.000 €	Bodenrichtwert	35 €/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	Unterkellerung (ab 75%)	nein
		Datum (01.04.22-29.05.24)	31.03.2023

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer		Unterkellerung (ab 75%)		Datum-quartalsweise	
€/m ²	UK	Jahre	UK	Ausprägung	UK	Quartal	UK
10	0,81	15	1,12	ja	0,86	II / 2022	1,07
15	0,87	20	1,10	nein	1,00	III / 2022	1,05
20	0,91	25	1,08			IV / 2022	1,03
25	0,94	30	1,06			I / 2023	1,01
30	0,97	35	1,04			II / 2023	0,99
35	1,00	40	1,02			III / 2023	0,97
40	1,02	45	1,00			IV / 2023	0,95
45	1,05	50	0,98			I / 2024	0,94
50	1,07	55	0,96			II / 2024	0,94
55	1,09	60	0,94				
60	1,11	65	0,92				
65	1,12	70	0,90				
70	1,14						

Räumliche Darstellung der Kauffälle

