

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Stendal – Regionstyp Dorf

Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		125
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	04/2022	05/2024	06/2023
Kaufpreis:	40.000 €	325.000 €	160.000 €
Sachwert:	49.000 €	405.000 €	180.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	10 €/m ²
Gebäudestandard:	1,60	3,50	2,40
Wohnfläche:	51 m ²	260 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche:	251 m ²	2.859 m ²	1.000 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	73 Jahre	37 Jahre
Baujahr:	1855	2016	1970
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1

Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,38		
Variationskoeffizient	0,18		
Zeitlicher Bezug	01.07.2024		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 1,07800000			
- 0,01515000 x vorläufiger Sachwert ^0,33	€	49.000	405.000
+ 0,07960000 x Restnutzungsdauer	Jahre	15	73
- 0,00175700 x Restnutzungsdauer ^2	Jahre	15	73
+ 0,00001242 x Restnutzungsdauer ^3	Jahre	15	73
- 1,07200000 x Bodenrichtwert ^-0,5	€/m ²	5	60
- 0,00029440 x Datum (01.04.22-03.05.24)	Tag	12	764

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 15 %.

Ergänzung zur landesweiten Modellbeschreibung:

Eine Kaufpreisbereinigung wurde in folgenden Fällen durchgeführt:

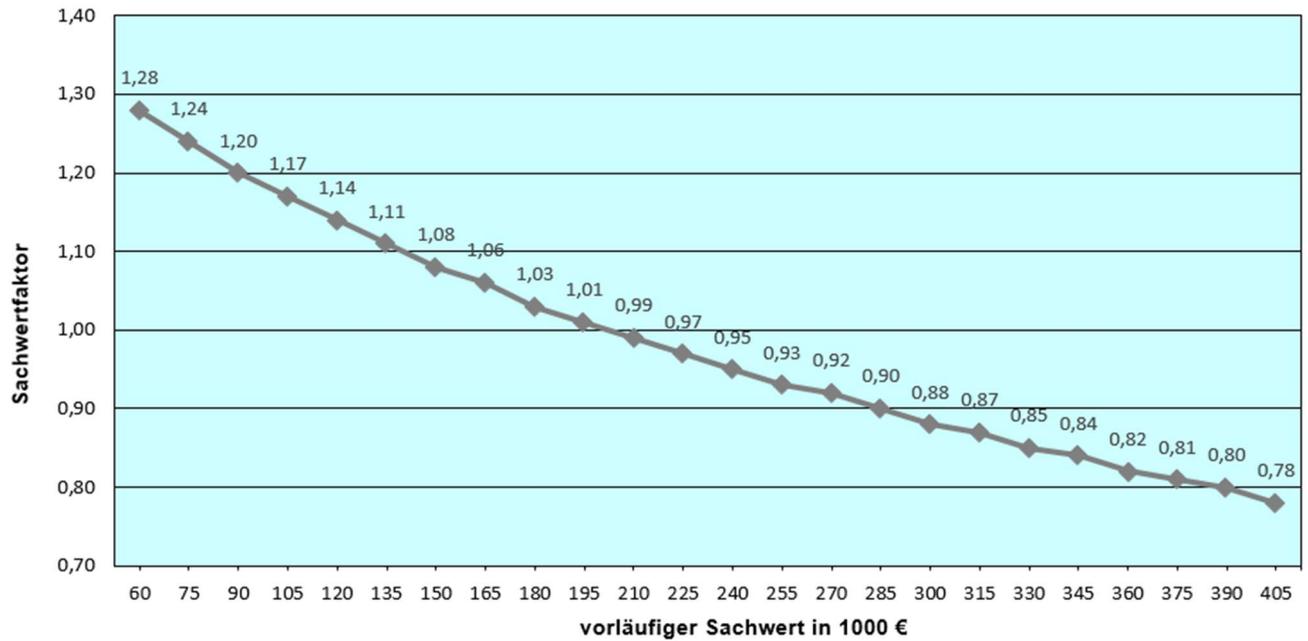
- Einbauküche (wenn Preis im Notarvertrag ausgewiesen wurde)

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	190.000 €	Restnutzungsdauer	40 Jahre
Bodenrichtwert	15 €/m ²	Datum (01.04.22-03.05.24)	19.04.2023

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Restnutzungsdauer		Bodenrichtwert		Datum-quartalsweise	
Jahre	UK	€/m ²	UK	Quartal	UK
15	0,68	5	0,80	II / 2022	1,10
20	0,82	10	0,94	III / 2022	1,08
25	0,92	15	1,00	IV / 2022	1,05
30	0,97	20	1,04	I / 2023	1,02
35	1,00	25	1,06	II / 2023	1,00
40	1,00	30	1,08	III / 2023	0,97
45	0,99	35	1,09	IV / 2023	0,95
50	0,97	40	1,11	I / 2024	0,93
55	0,96	45	1,11	II / 2024	0,93
60	0,97	50	1,12		
65	0,99	55	1,13		
70	1,05	60	1,14		

Räumliche Darstellung der Kauffälle

