

Es handelt sich hierbei um einen **Muster-GebäudeReport**.
Die verwendeten Werte entsprechen bewusst nicht der Wirklichkeit.

Liste: LS10166BBT0264

Ihr Zeichen: Keine Angaben



Adresse	Wert 1914	Wert 2021	Wert 1914 regionalisiert	Wert 2021 regionalisiert
Einsteinstr. 6 - 6b 17036 Neubrandenburg Oststadt SI10166BBT4208	222.314 M	3.510.093 €	206.752 M	3.264.386 €
Gesamtsumme	222.314 M	3.510.093 €	206.752 M	3.264.386 €

Anschrift Einsteinstr. 6 - 6b
17036 Neubrandenburg Ot. Oststadt
(Stadt) Mecklenburg-Vorpommern

Auftragsnummer SI10166BBT4208

Lageplan



Maximale ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse:



Gefährdungsklasse: 1 -- Bachzone: keine -- Inselzone: keine -- Datenstand: 2020

Übersicht Versicherungswerte:

Gebäude Nr.	Gebäudeart	Umbauter Raum	BGF	Wohnfläche (WoFIV)	Wert 2014	Wert 2021 (inkl.19% MwSt.)
1	Wohn-/ Geschäftshaus, bis 75% gewerbliche Nutzung (Geschäfte, Büros)	5.906 m ³	2.531 m ²	n.a.	222.314 M	3.510.093 €
Summe		5.906 m³	2.531 m²		222.314 M	3.510.093 €
	regionalisiert mit Faktor 0,930				206.752 M	3.264.386 €

Versicherungswert inklusive Baunebenkosten und - für € Werte - inkl. MwSt., Details siehe Folgeseite(n):

Detailangaben Gebäude Nr. 1

ID	16966eSK6c21a1
Baujahr	1960
Gebäudeart	Wohn-/ Geschäftshaus, bis 75% gewerbliche Nutzung (Geschäfte, Büros)
Denkmalschutz	nicht vorhanden

ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse

Gefährdungsklasse	1
Inselzone	keine
Bachzone	keine
Datenstand	2020

Detailangaben Gebäude Nr. 1

Ausbau des Gebäudes

Anzahl Vollgeschosse ohne Dach und Keller

Dach Spitzdach, nicht ausgebaut

Keller teilweise unterkellert, nicht ausgebaut

Lage Keller unterirdisch

Größe des Gebäudes

Brutto-Grundfläche 2.531 m²

umbauter Raum 5.906 m³

mittlere Dachhöhe über Kellerfußboden ca 10,54 m

überbaute Fläche ca. 723 m²

Ausstattung (Standardstufen)

Außenwände ++:
Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer);
Wärmedämmung (nach ca. 2005)

Dach ++:
glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform, Gauben;
überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

Fenster und Außentüren ++:
Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen

Innenwände und -türen ++:
Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible
Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)

Deckenkonstruktion ++:
höherwertige abgehängte Decken

Fußböden ++:
Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige
Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen ++:
Toilettenräume in gehobenem Standard

Heizung ++:
Fußboden-, Wand- oder Deckenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung

Sonstige technische Ausstattung ++:
zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige
Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von
LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch,
Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische
Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen

Detailangaben Gebäude Nr. 1**Wertfaktoren**

Wertfaktor Brutto-Grundfläche	114,64 M/m ²
(zum Vergleich € 2010)	(1.375,55 €/m ²)
Wertfaktor umbauter Raum	35,92 M/m ³
inklusive Baunebenkosten von	22,00 %

Korrekturfaktoren

Anpassung für Keller und Dachboden, Brutto-Grundfläche	0,78
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Brutto-Grundfläche	0,98
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, umbauter Raum	1,01

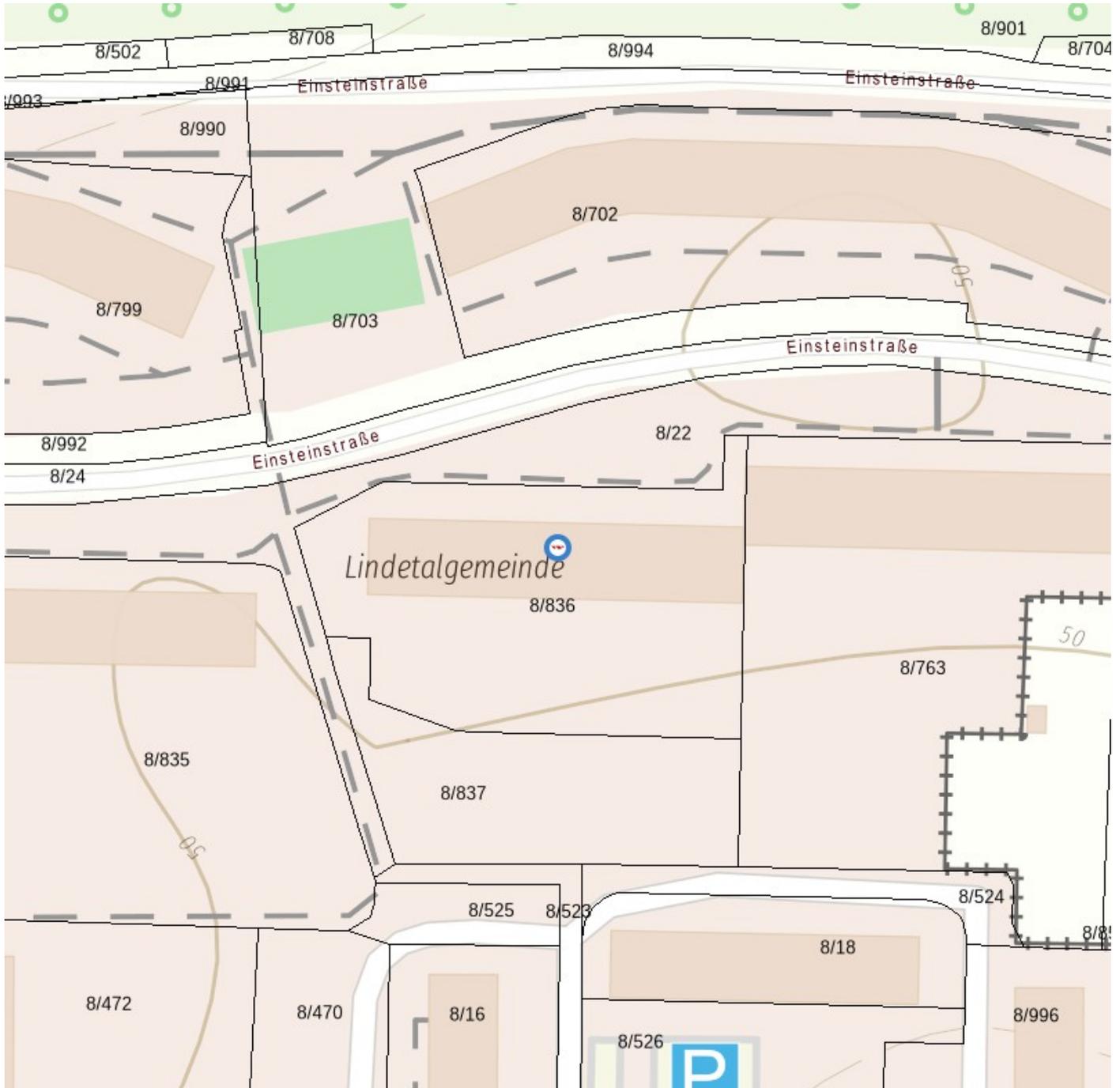
Besondere Zusatzausstattung

Photovoltaik Anlage, kWp: 10	3.750 M Wert 1914	Anschaffungsjahr 2010
------------------------------	-------------------	-----------------------

Detailangaben Gebäude Nr. 1
Ermittelte Werte

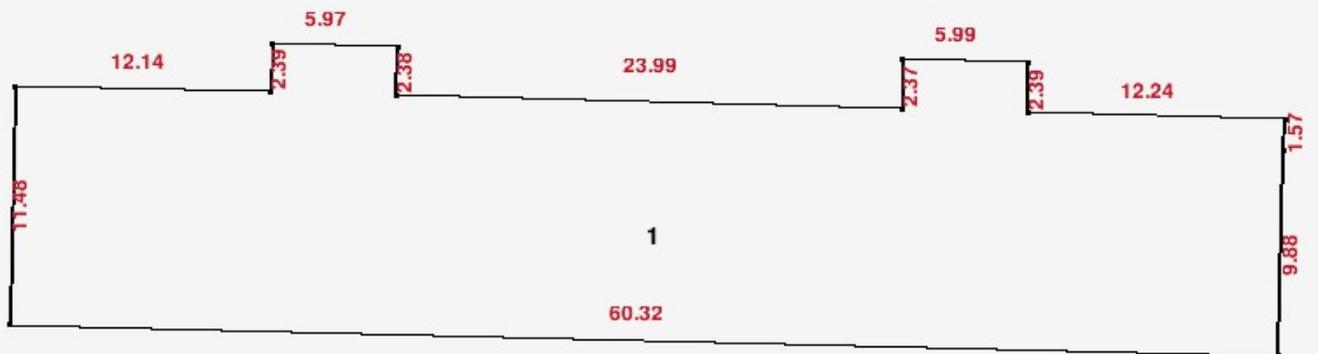
Wert 1914 (nach Brutto-Grundfläche - NHK225.877 M (inkl. Baunebenkosten) 2010)	
Wert 1914 (nach umbautem Raum)	218.751 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (gewichtetes Mittel)	222.314 M (inkl. Baunebenkosten)
<i>regionalisierter Wert 1914</i>	<i>206.752 M (inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,930)</i>
Baupreisindex 2010	11,999 (M zu € 2010)
Wert 2010	2.667.545 € (inkl. MwSt und Baunebenkosten)
gültiger Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,316
Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag	3.510.093 € (inkl. 19% MwSt, 22% Baunebenkosten) 2.949.658 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)
<i>regionalisierter Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag</i>	<i>3.264.386 € (inkl. 19% MwSt, 22% Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,930)</i> <i>2.743.182 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)</i>
Wertermittlungsstichtag	11.02.2021

Liegenschaftskarte*



* Die Liegenschaftskarte ist in den meisten Bundesländern verfügbar und zum Ausdrucken freigegeben. Anderenfalls oder wenn der Ausdruck nicht erlaubt ist, wird ein vergrößerter Kartenausschnitt dargestellt.

Vermaßter Grundriss



Zusatzangaben

Bebauungsstruktur in nahem Umfeld (Straßenabschnitt)

Anteil mit Baujahr vor 1945

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Anteil mit Baujahr 1945 - 1974

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Anteil mit Baujahr 1975 - 2000

Sehr hoch

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Anteil mit Baujahr 2001 - 2005

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Anteil mit Baujahr 2006 - 2010

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Anteil mit Baujahr ab 2011

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Straßentyp

keine Angaben

Gasversorgung

keine Angaben

Kaltmiete *)

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Kaltmiete (relativ zur Region) *)

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Kaltmiete pro qm *)

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Kaltmiete pro qm (relativ zur Region) *)

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Nutzungsstruktur:

Anzahl Firmen

0

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Anzahl priv. Haushalte

2

Einsteinstr. 6

4

Einsteinstr. 6a

1

Einsteinstr. 6b

 Durchschnittliche Ansässigkeit im
Gebäude

3-4 Jahre

Einsteinstr. 6a

mehr als 10 Jahre

Einsteinstr. 6b

Verdacht auf Leerstand

kein Verdacht

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Informationen zur regionalen Struktur:

Kreistyp

Dünn besiedelte ländliche Kreise

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Ortstyp

keine Angaben

 Gemeindefläche (km²)

86.11

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

 Bevölkerungsdichte (Einwohner pro m²)

Mittel

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Einwohnerzahl (Ortsgröße)

keine Angaben

Anteil Neubauten

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

**Berufliches Umfeld auf
Gemeindeebene:**

Einpendler

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Auspendler

Extrem niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Arbeitslose

keine Angaben

Gewerbedichte im näheren räumlichen Umfeld:

Ärztendichte (Arztpraxen)

Sehr hoch

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Beraterdichte (Rechts-), Wirtschafts- und Finanzberater)

Niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Gastronomie- und Einzelhandelsdichte

Sehr hoch

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

Dichte des konstruktiven und kreativen Gewerbes (Architekten), Ingenieure), Presse), Werbeagenturen)

Sehr niedrig

Einsteinstr. 6, 6a, 6b

*) Diese Angaben basieren gemäß Datenschutzgesetz auf Mikrozellen

Sie sind keinen bestimmten Haushalten zuzuordnen.

Ihr Bearbeitungsvermerk:

Erläuterungen

Brutto-Grundfläche	Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks einschließlich Bekleidungen und Putz. Folgende Grundflächen werden berücksichtigt: - überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, - überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Umbauter Raum	Die Kostenkennwerte pro m ³ beziehen sich auf den Umbauten Raum. Der Umbaute Raum ist das Volumen der Rohbauaußenmaße. - Die Höhe wird ab Oberkante Kellerfußboden gemessen. - Nicht ausgebauter Dachraum wird nur zu einem Drittel angesetzt.
Verwendete Verfahren	Basis der Wertberechnungen sind die Normherstellungskosten 2010 (NHK2010), die Berechnung nach Umbautem Raum (in Anlehnung an die Normherstellungskosten 1914 und den Summenermittlungsbogen VdS771) und - für Ein- und Zweifamilienhäuser - die Berechnung nach Summenermittlungsbogen Wohnfläche (VdS772)
Berechnung der Werte aus Wertfaktoren	Die Größen, Wertfaktoren und Werte sind im Report gerundet angegeben. Die Software rechnet intern exakt, ohne Rundung. Daher kann es zu geringen Abweichungen bei der manuellen Berechnung mit den angegebenen Parametern kommen.
Korrekturfaktoren Standardgeschosshöhe	Jedes Berechnungsverfahren in der Wertermittlung geht von bestimmten Standard-Geschosshöhen aus. Abweichungen davon kommt es je nach Verfahren zu zu niedrigen oder zu zu hohen Werten. Dies wird softwareseitig nach gültigen Regeln korrigiert (nähere Angaben siehe Dokumentation).
Korrekturfaktor Geschossigkeit	Eine hohe Anzahl von Vollgeschossen erhöht die Traglasten und muss berücksichtigt werden.
Anpassung für Keller und Dachboden	Die Berechnung nach Brutto-Grundfläche (NHK2010) berücksichtigt den geringeren Wert eines nicht ausgebauten Kellers oder Dachgeschosses nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies wird softwareseitig für alle anderen Gebäudearten ebenfalls korrigiert (nähere Angaben siehe Dokumentation).
Ausstattungsmerkmale	Die angegebenen Merkmale dienen der Einordnung und müssen nicht alle und nicht genau so vorhanden sein.
Wohnflächen	Für die Berechnung des Wert14 muss die Wohnfläche nach VdS772 verwendet werden (oben markiert mit *). Wohnflächen im Keller werden nur für die Berechnung eines Zuschlages berücksichtigt. Genaue Unterschiede der Wohnflächendefinitionen entnehmen Sie der Dokumentation.
Statistische Verfahren	In Wert14 werden statistische Werte und mathematische Verfahren angewendet mit denen angestrebt wird bestimmte Gebäudeparameter wie z.B. Wohnflächen, Umbauter Raum oder Brutto-Grundfläche aus Geodaten abzuleiten. Die von Wert14 ausgegebenen Werte können daher von den tatsächlichen Gegebenheiten und Werten abweichen. Für mehr Informationen siehe Wert14 Nutzungsbedingungen.
Quelle Baupreisindex	Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Genesis-Online
Quelle landesspezifische Faktoren	Eurostat
Quelle ZÜRS Gefährdungsklassen	VdS Schadenverhütung GmbH
ZÜRS Gefährdungsklassen	GK 1 (sehr geringe Gefährdung): statistisch seltener als einmal alle 200 Jahre ein Hochwasser, GK 2 (geringe Gefährdung): statistisch einmal in 100 - 200 Jahren ein Hochwasser oder Gebäude, die durch höhere Deiche geschützt sind, GK 3 (mittlere Gefährdung): statistisch einmal in 10 - 100 Jahren ein Hochwasser, GK 4 (hohe Gefährdung): statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser, Bachzone : bis 100 Meter von einem Fließgewässer entfernt, Inselzone : Standort auf einer der deutschen Nord- oder Ostseeinseln
Kartendaten	© Datengrundlage OpenStreetMap, Open Data Commons Open Database License (ODbL)
Senkrecht-Luftbilder	© 2016 GeoBasis-DE / BKG
Katasterdaten	© 2016 GeoBasis-DE / Geobasis NRW

