

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Stendal

Stichprobenumfang			
			Anzahl der Kauffälle: 136
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	04/2022	05/2024	04/2023
Kaufpreis:	35.000 €	338.000 €	130.500 €
Sachwert:	36.000 €	257.000 €	126.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	100 €/m ²	25 €/m ²
Gebäudestandard:	1,50	3,40	2,30
Wohnfläche:	60 m ²	168 m ²	110 m ²
Grundstücksfläche:	104 m ²	1.430 m ²	612 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	63 Jahre	29 Jahre
Baujahr:	1870	2002	1935
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	0	3	0

Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,35		
Variationskoeffizient	0,13		
Zeitlicher Bezug	01.07.2024		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 1,04100000			
- 0,00000096 x vorläufiger Sachwert	€	36.000	257.000
- 0,20080000 x Regionstyp (Dorf)	diskret		
+ 0,13960000 x Lage (SDL, GA, Tgm)	diskret		
+ 0,14200000 x Gebäudeart	diskret		

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ±16 %.

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 von April 2022 bis zum 01.07.2024 gegeben ist.

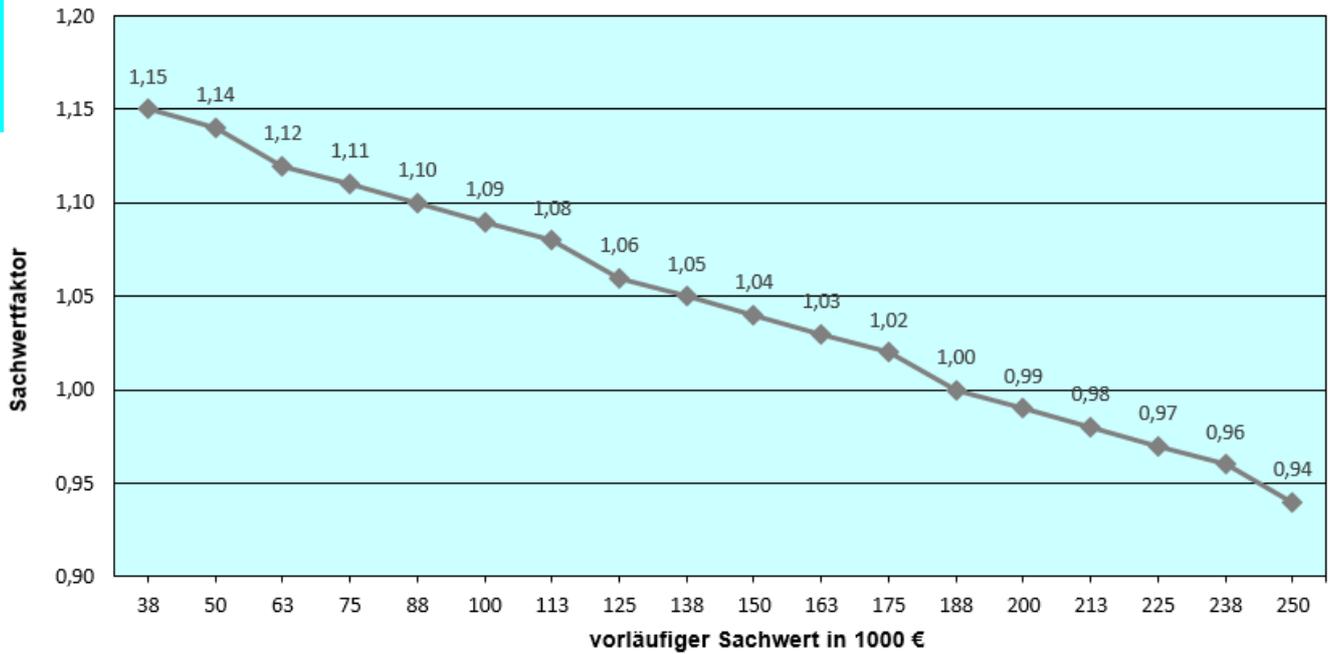
Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale							
Regionstyp (Dorf)		Lage (SDL, GA, Tgm)		Gebäudeart			
Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis		
nein	0,00	andere Gem.	0,00	SH, RH, ZFH	0,00		
ja	1,00	SDL, GA, Tgm	1,00	EFH	1,00		

andere Gem.: alle anderen Gemarkungen; SDL: Gemarkung Stadt Stendal, GA: Gemarkung Stadt Gardelegen, Tgm: Gemarkung Stadt Tangermünde

SH: Siedlungshaus, RH: Reihenhäuser, ZFH: Zweifamilienhaus,

EFH: Einfamilienhaus, hier nicht-freistehendes-Einfamilienhaus,

redaktioneller Hinweis (03.06.2025): eine Doppelhaushälfte (DHH) ist der Kategorie Einfamilienhaus (EFH) zugeordnet



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	130.000 €	Regionstyp (Dorf)	nein
Lage (SDL, GA, Tgm)	andere Gem.	Gebäudeart	EFH

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp (Dorf)		Lage (SDL, GA, Tgm)		Gebäudeart	
Ausprägung	UK	Ausprägung	UK	Ausprägung	UK
nein	1,00	andere Gem.	1,00	SH, RH, ZFH	0,87
ja	0,81	SDL, GA, Tgm	1,13	EFH	1,00

Räumliche Darstellung der Kauffälle

