

DataCubis
Analysen, Planungsrechnungen, Checklisten
Managementwerkzeuge für Ihren Unternehmenserfolg

Gebäudebewertung

Grundstückseigentümer		Objekt			
Name: Munsterbetrieb Ort: 48167 Musterstadt Straße: Hauptstraße 100		Ort: 48167 Musterstadt Staße: Hauptstraße 100 Nutzungsart: Wohn-/Geschäftshaus			
Bewertung					
Gutachter: Besichtigung: 01.06.07 Bewertungsstichtag: 01.06.07			Unterlagen: Grundbuch, Pläne Bewert.anlass: Erbe Währung: €		
Grundbuchangaben					
Auszug vom 01.07.02		Katasterbezeichnung			Größe qm
Grundbuch von	Band, Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	qm
Musterstadt	25 / 35				5.000
Musterstadt	26 / 36				1.000
Lasten und Beschränkungen in Abt. II (Wohnrecht, Wegerecht, Erbbaurecht, Nießbrauch)					
Gebäude, Grundstück, Lage					
Gebäude		Lage		Grundstück	
Nutzungsart	Wohn-/Geschäft	Lage	Mischgebiet	Grundriss	
Baujahr	1990	Lagebeurteilung	mittel	Hoffläche	
Erweiterung	keine	Umfeld	ordentlich	Altlasten	
Umbau		Anbindung	gut		
Renovierung	keine	Infrastruktur	vorhanden		
Zustand	ordentlich				
Ausstattung	mittel				

Baubeschreibung

Allgemeines		Erschließung	
Bauweise	konventionelle Bauweise	Versorgung	Strom, Gas
Geschoßzahl	2 Geschosse	Entsorgung	Kanal
Keller	ohne Keller	Wegerecht	besteht nicht
Dachausbau	kein Dachausbau	Erschl.kosten	bezahlt
Rohbau		Ausbau	
Fundamente		Heizung	Gasheizung
Außenwände	Mauerwerk	Sanitär	2 Bäder
Innenwände	massive Innenwände	Elektrik	
Decken	Stahlbeton	Türen	
Dach	Satteldach	Fenster	
		Bodenbeläge	
		Treppen	
Außenanlagen		Sonstiges	
Bodenbefestigung	Verbundsteinpflaster	bes. Einricht.	
Gartenanlage		Baumängel	keine
Einfriedung	Maschenzaun	erf. Maßnahmen	
Sonstiges			

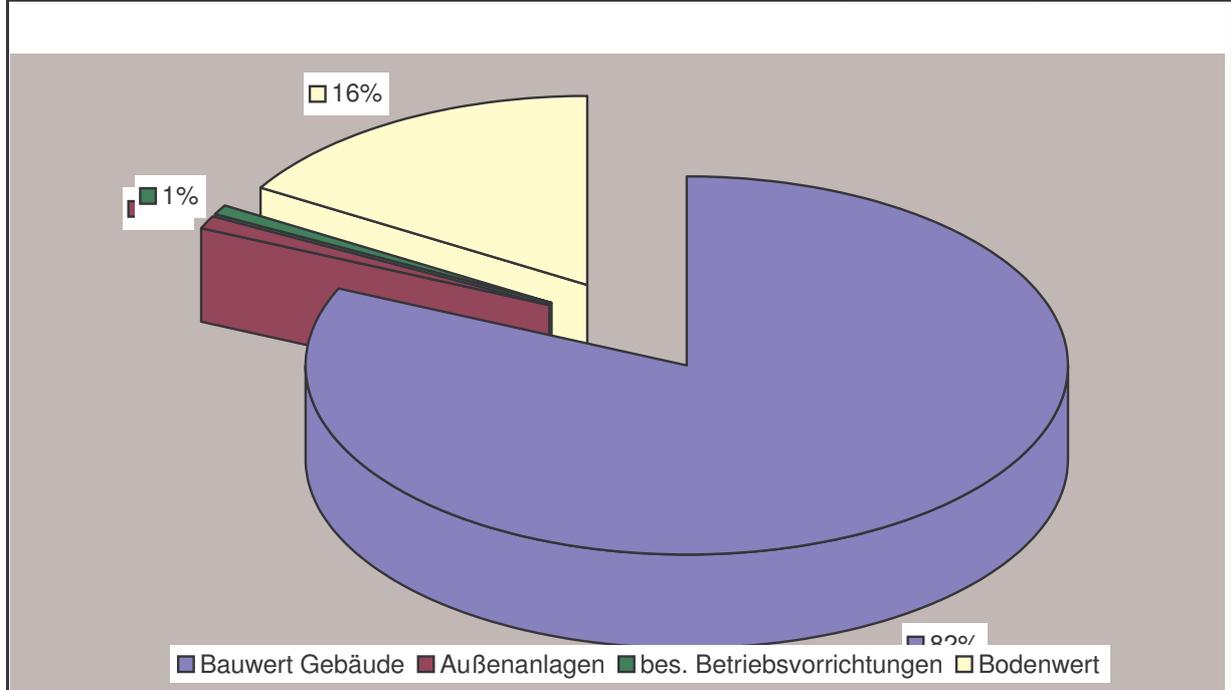
Sachwert

Bauwert des Gebäudes					
Gebäudeteil	Größe qm / cbm	Normalher- stellungk. je qm / cbm	Neuwert Gebäude	Bauneben- kosten (BNK)	Neuwert inkl. BNK
Wohnung	168	1.250	210.000	10,0%	231.000
gewerbl. Teil	1.575	600	945.000	5,0%	992.250
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
Sachwerte	1.743	663	1.155.000	5,9%	1.223.250
Bauwert des Gebäudes					
Gebäudeteil	Neuwert inkl. BNK	Gesamt- nutz.dauer	Restnutzungs- dauer	Wertmind. AfA %	Wertmind. AfA
Wohnung	231.000	50	38	14,9%	34.373
gewerbl. Teil	992.250	30	18	28,0%	277.830
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
Sachwerte	1.223.250			25,5%	312.203
Bauwert des Gebäudes					
Gebäudeteil	Wert nach AfA	Abschlag % bes. Mängel	Abschlag € bes. Mängel	Bauwert	%
Wohnung	196.627	0,0%	0	196.627	22%
gewerbl. Teil	714.420	2,0%	14.288	700.132	78%
	0	0,0%	0	0	0%
	0	0,0%	0	0	0%
	0	0,0%	0	0	0%
	0	0,0%	0	0	0%
	0	0,0%	0	0	0%
Sachwerte	911.047	1,6%	14.288	896.759	100%

Bodenwert					
	Größe qm	Preis / qm	Erschließung bez. / nicht bez.	€	%
Parzelle 1	6.000	30	bezahlt	180.000	100,0%
Parzelle 2	0	0		0	0,0%
Parzelle 3	0	0		0	0,0%
Parzelle 4	0	0		0	0,0%
Summe	6.000	30		180.000	100,0%
Außenanlagen, besondere Einrichtungen					
Außenanlage			besondere Betriebsvorrichtungen		
Außenanlage	€	Vorricht.art, Ausstattung		€	
Pflasterung	0	Wintergarten		0	
Gartenanlage	15.000	Kranbahn		8.000	
Entwässerung	0				
Versorg.anlagen	0				
Umzäunung	0				
	0				
	0				
Summe	15.000			8.000	

Zusammenfassung Sachwert des Gebäudes

Sachwert des Gebäudes			
Bauwert Gebäude	896.759	82,7%	
Außenanlagen	15.000	1,4%	
besondere Betriebsvorrichtungen	8.000	0,7%	
Bauwert	919.759	84,8%	
Bodenwert	180.000	16,6%	
erford. Reparaturen, Altlasten (soweit in Sachmängel nicht berücksichtigt)	-15.000	-1,4%	
Sachwert des Objektes	1.084.759	100,0%	

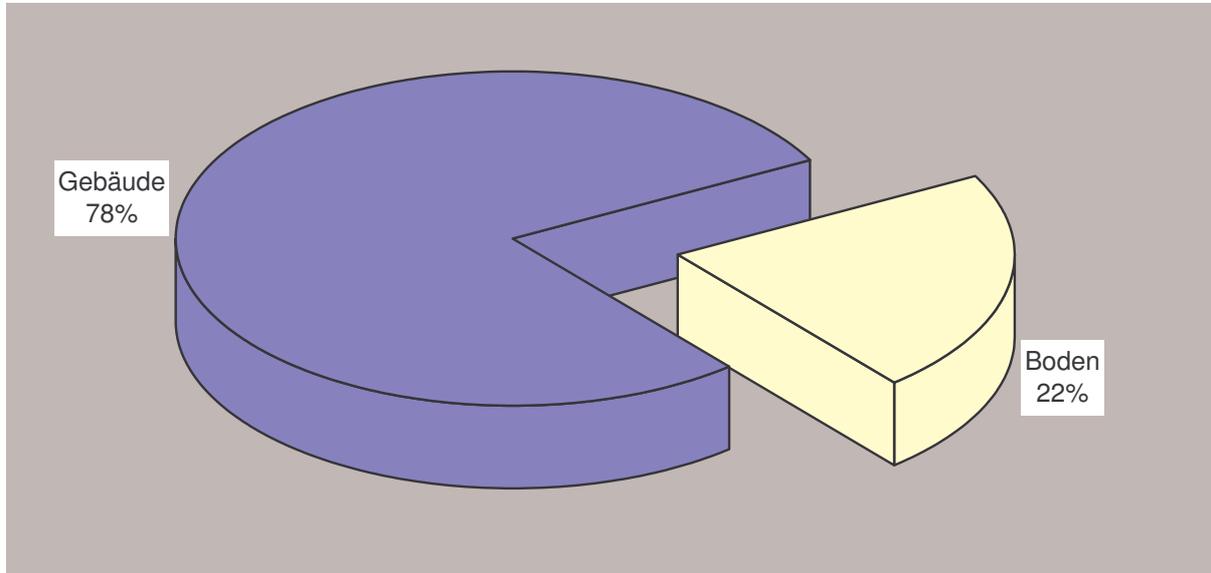


Ertragswert des Gebäudes

Mieterträge / Mietwerte					
Art der Räume	vermietet eigengenutzt	Fläche qm	mtl. Miete je qm	mtl. Mietwert (ohne MwSt)	jährl. Mietwert
Wohnung	selbstgenutzt	168	5,50	924	11.088
gewerbl. Teil	selbstgenutzt	1.575	3,00	4.725	56.700
		0	0,00	0	0
		0	0,00	0	0
		0	0,00	0	0
		0	0,00	0	0
		0	0,00	0	0
		0	0,00	0	0
Summe Mieten		1.743	3,24	5.649	67.788
Bodenwert					
	Größe qm	Preis / qm	€		
Parzelle 1	6.000	30	180.000		
Parzelle 2	0	0	0		
Parzelle 3	0	0	0		
Parzelle 4	0	0	0		
Summe	6.000	30	180.000		
Restnutzungsdauer, Kalkulationszinssatz					
	Restnutzungsdauer		38,0		
	Kalkulationszinssatz		8,00%		
Mietreinerträge des Gebäudes					
	Sachwert	jährl. Mietwert	Bewirtschaft.-kosten %	Bewirtschaft.-kosten	Miet-reinertrag
Mieten gesamt		67.788	0%	0	67.788
Bodenwert	180.000	Zins	8,00%	0	14.400
		Gebäudeanteil am Reinertrag			53.388

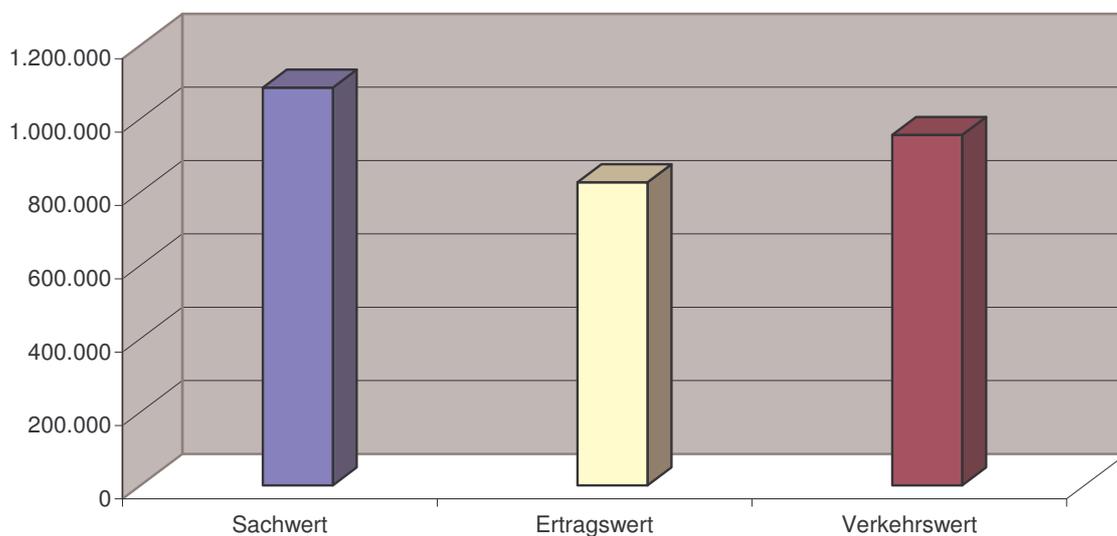
Ertragswert des Gebäudes

	Gebäude	Boden	Objekt
Mietreinertrag	53.388	14.400	67.788
Restnutzungsdauer des Gebäudes	38,0	unendlich	
Zinssatz	8,00%	8,00%	
vorläufiger Ertragswert	631.520	180.000	811.520
erford. Reparaturen (Altlasten)	-15.000	0	-15.000
Ertragswert	646.520	180.000	826.520



Verkehrswert

Verkehrswert , Beleihungswert				
	ermittelte Werte	Gewichtung	Verkehrswert	
Sachwert	1.084.759	50%	542.379	
Ertragswert	826.520	50%	413.260	
Verkehrswert			955.639	



Beleihungswert

Beleihungswert Sachwert				
	Verkehrswert, Sachwert	Risikoabschlag %	Risikoabschlag	Beleihungswert
Bauwert Gebäude	896.759	45,0%	403.541	493.217
Außenanlagen	15.000	50,0%	7.500	7.500
besondere Betriebsvorrichtungen	8.000	60,0%	4.800	3.200
Bauwert	919.759	45,2%	415.841	503.917
Bodenwert	180.000	0,0%	0	180.000
eford. Reparaturen, Altlasten	-15.000			
Gesamtobjekt	1.084.759	38,3%	415.841	668.917

Beleihungswert Ertragswert				
	Ertragswert	Risikoabschlag %	Risikoabschlag	Beleihungswert
Ertragswert Gebäude	826.520	35,0%	289.282	537.238

Beleihungswert					
	ermittelter Verkehrswert	ermittelter Beleih.wert	Gewichtung	Beleihungswert	
Sachwert	1.084.759	668.917	50%	334.459	
Ertragswert	826.520	537.238	50%	268.619	
Verkehrswert	955.639				
			Beleihungswert	603.078	63%

