

Gebäudebewertung direkt

Im ersten Schritt erfassen Sie alle wichtigen **Objektdaten**: Neben Auftragsdaten und Objektangaben sind dies u. a. Angaben zur Objektart und zur Fläche.

Objektdaten

Währung: Euro

Auftrag:

Aktienzeichen: 0001 M

Ortstermin: 01.12.2010

Weitermittlungstichtag: 10.12.2010

Auftragsingangsdatum:

Zweck des Gutachtens: Grundlage für Kauf/Verkauf

Auftraggeber:

Name: Herr Muster

Straße: A-Straße

Ort: G-Dorf

Eigentümer (Nr. 1):

wie AG

Objektangaben:

Objektart: Mehrfamilien-Wohnhaus

Erbbaurecht: Nein

Eigenumswohnung/Teileigentum: Nein

Denkmalschutz: Nein

Anschritt:

Straße: C-Straße

PLZ: 00000

Ort: B-hausen

Kurzbeschreibung des Objektes: Mehrfamilienhaus in Innenstadtlage, geschlossene Bauweise, Baujahr 1985, 10 WE und 9 Stellplätzen (Tiefgarage)

geopost

Im zweiten Schritt können Sie bequem mit den Masken arbeiten, die für Ihre Bewertung relevant sind. Das Programm bietet Ihnen das **Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV**.

Grundstücksbelastungen wie **Nießbrauch, Wohnrechte** und **Rentenzahlungen** können damit einfach und schnell bearbeitet werden. Selbst wenn Sie keinen Bodenwert zur Verfügung haben oder ein Objekt mit mehreren abweichenden Mietverträgen, können Sie mit dem **Residualwertverfahren** oder dem **DCF-Verfahren** zuverlässige Bewertungen durchführen.

Berechnung nach BewG

Allgemeine Objektdaten

Berechnungsverfahren nach ImmoWertV

Ertragswert | Liquidationswert | Rechte und Belastungen

Bodenwert | Sachwert | Vergleichswert ETW

Art der Bodenwertermittlung

Abschlag für Denkmalschutz

Pacht bei unbebauten Grundstücken

Bodenwert bei Erbbaurecht

Dienstbarkeiten: Geh-, Fahr- oder Wegerecht

Dienstbarkeiten: Leitungsrecht

Sonstige Verfahren

Residualwertverfahren | DCF-Verfahren

Kennzahlen und Ausgangswert

Flächen- und Wertermittlung

Bau- und Entwicklungskosten

Abzinsung und Ergebnis

Deckblatt und Anlagen

Deckblatt Seite 1

Deckblatt Seite 2

Anlage Bilder

weitere Anlagen

Zusammenfassung

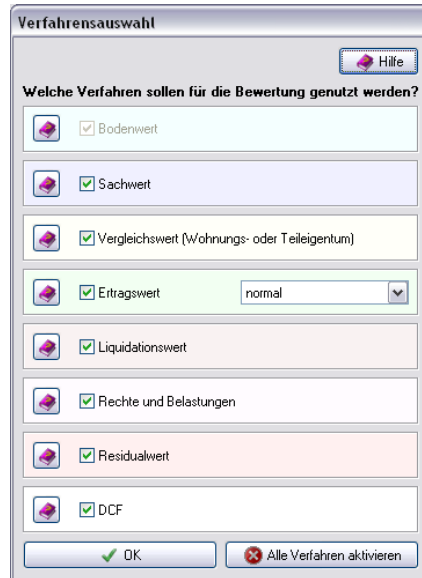
Zusammenstellung wichtiger Daten

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Wertminderung

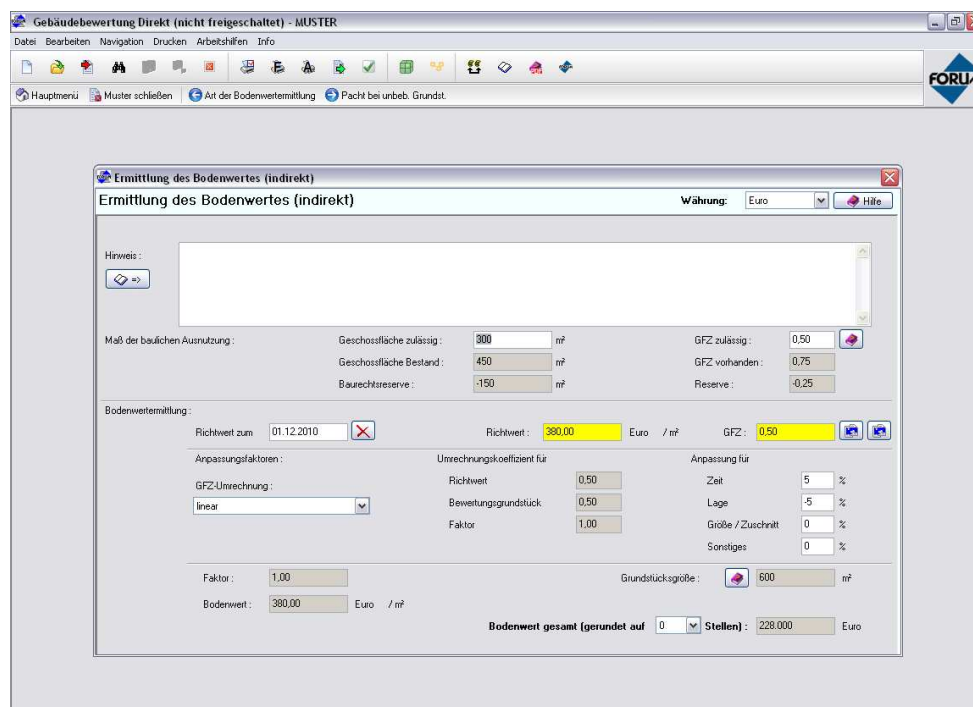
Texte der Zusammenfassung

Alternativ können Sie über die Maske „**Verfahrensauswahl**“ wählen, welche Verfahren genutzt und welche ausgeblendet werden sollen. Dadurch erhöht sich die Übersichtlichkeit des Programms und Fehleingaben werden vermieden, denn es werden nur noch die betreffenden Masken und Schalter angezeigt.



Bodenwert

Wählen Sie zunächst aus, wie der Bodenwert ermittelt werden soll. Dies erfolgt in der Maske „Art der Bodenwertermittlung“. Falls keine Aufteilung in Teilflächen erfolgen soll, kann für das Bewertungsobjekt der Bodenwert im **indirekten Vergleich** (mit Richtwert) oder im **direkten Vergleich** (mit Vergleichswerten) erfolgen. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend vergleichbare Objekte zur Verfügung stehen. Wird eine Aufteilung in Teilflächen gewünscht, so können über die entsprechenden Schalter neue Teilflächen hinzugefügt oder gelöscht werden. Zu den einzelnen Teilflächen muss ebenfalls das gewünschte Verfahren gewählt sowie die Rentierlichkeit der Teilfläche festgelegt werden.



Sachwertberechnung

Der Sachwert Ihrer Immobilie ergibt sich aus dem errechneten Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlage. Die erforderlichen Indizes wie Ortsgröße, Regional- oder Korrekturfaktoren für Wohnungsgröße und Alter, sind in der Software integriert. Ihre Herstellungskosten können Sie jetzt zeitnah und aktuell mit den hinterlegten Normalherstellungskosten 2000 und 1995 ermitteln.

Herstellungskosten Währung: Euro

Gebäude: Mehrfamilienbau Hinweis: Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit: BGF Berechnungsgrundlage: NHK 2000 Gebäudetypauswahl: NHK-Tabelle Typnr.: 3.12F

Gebäudetyp: MEHRFAMILIEN - WOHNHÄUSER, Freistehend, Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Ausstattungsstandard: mittel Baujahr: 1995 bis 1999 Berechnungstyp: Durchschritt

NHK gewählt: 650,00 Euro pro m²

Korrekturfaktoren

Bundesland: Bayern (1,05 - 1,10) 1,05 Ortsgröße: 50.000 - 500.000 EW (0,95 - 1,05) 0,95

MFH: Zweispänner (1,00) 1,00 B Wohnungsgröße: keine Angabe 1,00

Baunebenkosten

Ausgangswert: 648,00 Euro pro m² Baunebenkosten laut NHK: 14,00 % Zu-/Abschlag: 0,00 % Baunebenkosten: 14,00 %

Indexermittlung

Gebäudeart: Wohngebäude: Mehrfamiliengebäude Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Basis: 2005 = 100 manuelle Werte Index zum Stichtag: 2010 Februar Index: 113,70

Unbasierungsfaktor: 2005 / 2000 = manuelle Wert 0,979 113,70 / 0,979 = 116,139

Ertragswertberechnung

Selbstverständlich können Sie auch den Ertragswert Ihrer Immobilie ermitteln. Nehmen Sie eine Aufteilung nach Nutzungsarten, Brutto/Nettomieten und Bewirtschaftungskosten vor. Berücksichtigen Sie bequem in einer separaten Eingabemaske Ihre Mietabweichung durch Leerstand. Zusätzlich können Sie die Plausibilität Ihres Verkehrswertes nach der Maklermethode überprüfen.

Mieteinnahmen Währung: Euro Hilfe

Nutzungs - Ertragsarten erfassen / bearbeiten

brutto / netto: brutto

Zwischensumme: 28.800,00 Euro

Garagen / Stellplätze: 0 Stlp. Miete / Stlp.: 0,00 Euro 0,00 Euro

Nettomieteinnahmen / tatsächliche Miete: 28.800,00 Euro

Marktmiete (Ab-/Zuschlag): 20,00 % 5.760,00 Euro

Summe angemessene Miete: 34.560,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Einzelaufstellung Betriebskosten: Einzelaufstellung 9,88 % 3.412,80 Euro 0,84 Euro /W-/NFL mtl.

Instandhaltungskosten: 9,00 % 3.110,40 Euro 0,76 Euro /W-/NFL mtl.

Verwaltungskosten: 3,50 % 1.209,50 Euro 0,30 Euro /W-/NFL mtl.

Mietaufwagnis/Sonstiges: 3,00 % 1.036,80 Euro 0,25 Euro /W-/NFL mtl.

Miet - Reinertrag: 25.790,40 Euro 6,32 Euro /m² mtl.

Sonstiges: 0,00 Euro

Miet - Reinertrag: 25.790,40 Euro rd.: 25.790,00 Euro

Abschließend erhalten Sie eine übersichtliche **Zusammenfassung**, aus der Sie schnell und einfach den Verkehrswert Ihrer Immobilie ableiten können.

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Währung: Euro

Verfahren

Bodenwert :	228.000	Euro
Sachwert (schadensfrei) :	535.000	Euro
Sachwert gesamt :	488.000	Euro
Ertragswert :	520.000	Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem: Sachwert

Sachwert (schadensfrei) :	535.000	Euro
Marktanpassung :	3,00 % = 16.050	Euro
Baumängel / Bauschäden :	-47.000	Euro
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	0,00 % = 0	Euro

Verkehrswert : 504.050 Euro

Verkehrswert (gerundet auf 3 Stellen) : 504.000 Euro

Über die Funktionen „**Anlage Bilder**“ und „**weitere Anlagen**“ können Sie bis zu 20 weitere Bilder oder ergänzende Dokumente als Anlage zum Gutachten hinzufügen. Per Mausklick können Sie jetzt im „**Gutachtenexport**“ das Gutachten automatisch als Word-Dokument erstellen lassen, das Sie manuell noch individuell bearbeiten können.

Auswahl Gutachtenexport

Bitte wählen Sie die Programmtteile aus, deren Werte im Gutachten erscheinen sollen :

- Deckblatt** Variante 1
 - Fertigung 1 von 1
 - Firmendaten
 - Angabe des Nießbrauchs
 - Angabe des Wohnrechtes
 - Inhaltsverzeichnis**
 - Zusammenstellung wichtiger Daten**
 - Objektdaten**
 - Allgemeines
 - Ergänzungen zum Erbbaurecht
 - ausführliche Objektbeschreibung
 - ausführliche Gebäudebeschreibung
- Bodenwertermittlung**
 - Abschlag für Denkmalschutz
 - Pacht bei unbebauten Grundstücken
 - Bodenwertanteil des Erbbaurecht
 - Dienstbarkeiten : Geh-, Fahrt- oder Wegerecht
 - Dienstbarkeiten : Leitungsrecht
- Sachwertermittlung**
 - ANLAGE** Bauschäden
 - Gebäudeanteil bei Vertragsablauf
- Ertragswertermittlung**
 - Berechnung des Liegenschaftszins
 - Aufstellung der Betriebskosten
 - Mietfifferenz
 - Wertminderung durch Leerstand
 - Bauschadenermittlung detailliert
 - Wertminderung bei Vertragsablauf
- Pachtwertermittlung**
- Vergleichswertermittlung**
 - Liquidationswertermittlung
 - Nießbrauch
 - Wohnrecht
 - Rentenberechnung
 - Reallast
 - Residualwertverfahren
 - DCF-Verfahren (inkl. Anlage)
- Zusammenfassung**
 - Notizen des Bearbeiters
 - Anlage Bruttogrund- / Geschossfläche
 - Anlage Wohn- / Nutzfläche
- Anlage Bilder Bilder pro Seite 1
- weitere Anlagen
- Ertragswertverfahren nach BewG
- Sachwertverfahren nach BewG

Wordversion: Gutachten erstellen ... Abbrechen

Gutachten automatisch öffnen

Nutzen Sie auch unsere zahlreichen **Komfortfunktionen**, die die Bedienung der Software vereinfachen! Z.B.:

- Plausibilitätskontrollen und kontextsensitive Hilfefunktionen
- Verschiedene Mustergutachten
- Zahlreiche Textbausteine
- Immobilienlexikon
- Vorgangsverwaltung ...