

Marktwerteinschätzungen

der möglichen Verkaufserlöse zu den beiden topsanierten und vollvermieteten Wohnobjekten Oederan und Reichenbach (Projekt 01)

1. Objekt Oederan: ca. 600.000,- €

Auftrag Büroorganisation Navigator Tabellen Einstellungen Extras Hilfe

Ertragswert Sachwert Ansicht: EW + SW

Rohertrag pro Jahr	40.440,00 €	Sachwert der Gebäude	665.128,75 €
- Bewirtschaftungskosten pro Jahr	- 8.088,00 €	+ Sachwert der Außenanlagen	20.000,00 €
[20,00 % von 40.440,00 €]		= Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	685.128,75 €
= Reinertrag pro Jahr	= 32.352,00 €	+ Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar)	+ 109.440,00 € 17,21 % vom Sachwert
- Reinertragsanteil des Bodens pro Jahr	- 5.472,00 €	= vorläufiger Sachwert	= 794.568,75 €
[5,000 % von 109.440,00 €]		* Sachwertfaktor (Marktanpassung)	* 0,80
= Ertrag der Geb. und Außenanlagen/Jahr	= 26.880,00 €	= vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks	= 635.655,00 €
* Barwertfaktor	* 18,256	+ Bodenwert (selbstständig nutzbar)	+ 0,00 €
[5,000 % Lz; 50 Jahre RND]		+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 % vom Sachwert
= Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 490.721,28 €	= Sachwert des Grundstücks	= 635.655,00 €
+ Bodenwert	+ 109.440,00 €	rd.	636.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 600.161,28 €		
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €		
= Ertragswert des Grundstücks	= 600.161,28 €		
rd.	600.000,00 €		

relative Werte		relative Werte pro m ² WF/NF	
Ertragswert	} Ertragsvervielfacher	relativer Bodenwert	= 0,00 €/m ² WF/NF
Rohertrag		rel. bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= 0,00 €/m ² WF/NF
Reinertrag		relativer Sachwert	= 0,00 €/m ² WF/NF

Abweichung rd. 6 %

Schließen Zurück Weiter Hilfe

2. Objekt Reichenbach: ca. 324.000,- €

Auftrag Büroorganisation Navigator Tabellen Einstellungen Extras Hilfe

Ertragswert Sachwert Ansicht: EW + SW

Rohertrag pro Jahr	22.135,20 €	Sachwert der Gebäude	397.491,25 €
- Bewirtschaftungskosten pro Jahr	- 4.427,04 €	+ Sachwert der Außenanlagen	9.000,00 €
[20,00 % von 22.135,20 €]		= Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	406.491,25 €
= Reinertrag pro Jahr	= 17.708,16 €	+ Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar)	+ 12.600,00 € 3,76 % vom Sachwert
- Reinertragsanteil des Bodens pro Jahr	- 630,00 €	= vorläufiger Sachwert	= 419.091,25 €
[5,000 % von 12.600,00 €]		* Sachwertfaktor (Marktanpassung)	* 0,80
= Ertrag der Geb. und Außenanlagen/Jahr	= 17.078,16 €	= vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks	= 335.273,00 €
* Barwertfaktor	* 18,256	+ Bodenwert (selbstständig nutzbar)	+ 0,00 €
[5,000 % Lz; 50 Jahre RND]		+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 % vom Sachwert
= Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 311.778,89 €	= Sachwert des Grundstücks	= 335.273,00 €
+ Bodenwert	+ 12.600,00 €	rd.	335.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 324.378,89 €		
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €		
= Ertragswert des Grundstücks	= 324.378,89 €		
rd.	324.000,00 €		

relative Werte		relative Werte pro m ² WF/NF	
Ertragswert	} Ertragsvervielfacher	relativer Bodenwert	= 31,42 €/m ² WF/NF
Rohertrag		rel. bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= 0,00 €/m ² WF/NF
Reinertrag		relativer Sachwert	= 0,00 €/m ² WF/NF

Abweichung rd. 3 %

Schließen Zurück Weiter Hilfe