



Ensberger Immobilien

ER Immobilien GmbH - Roman Ensberger
Gewerbepark 1, 4861 Schörfling

Tel: +43 / 7662 / 29 90 4, Mob: +43 / 664 / 967 20 68

er@ensberger-immobilien.at, www.ensberger-immobilien.at

Verkehrswertermittlung für Wohnhausobjekte

Eigentümer:	Max Mustermann	Grundstück	01
Strasse:	Musterstrasse 1	KG:	50326 Wagrain
PLZ, Ort:	4840 Vöcklabruck	EZ:	111111
Telefon:		Baujahr:	2018
E-Mail:		Bewertung:	10.07.05



1. Sachwert: € 176.946 **pro m² € 1.361,12**

1.1. Nutzflächenermittlung	Fläche	Faktor	anrechenbare Fläche
Wohnfläche	120,00m ²	1,00	120,00m ²
Veranstaltungssaal		1	0,00m ²
Balkon	10,00m ²	1	10,00m ²
Nutzfläche ges. (Basis)			130,00m²

Ensberger Immobilien

a) Bodenwert

Fläche	Anteil	Preis/m ²	Bodenwert
--------	--------	----------------------	-----------

GrundstückNr.: 01		287,00m ²	1	220€	€ 63.140
abzgl. Bebauungsabschlag	0%				€ 0
GrundstückNr.:			1		€ 0
abzgl. Bebauungsabschlag	0%				€ 0
GrundstückNr.:			1		€ 0
abzgl. Bebauungsabschlag	0%				€ 0
Summe Bodenwert	Gesamt:	287,00m²			€ 63.140

b) Bauwert

AfA 1:

Baujahr Wohnraum	1975
Jahr der Bewertung	2017
Alter des Objektes	42 Jahre

Techn. Nutzungsdauer	67 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Abnutzung	37,31 %

AfA 2:

Baujahr Balkon	1975
Jahr der Bewertung	2017
Alter des Objektes	42 Jahre

Techn. Nutzungsdauer	67 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Abnutzung	37,31 %

AfA 3:

Baujahr	1975
Jahr der Bewertung	2017
Alter des Objektes	42 Jahre

Techn. Nutzungsdauer	67 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Abnutzung	37,31 %

Bemerkung

Wohnraum
Balkon
Keller Gebäude
Stadl Anbau

120,00m ²	€ 2.500,00	€ 300.000
abzgl. AfA 1		-€ 188.060
10,00m ²	€ 500,00	€ 5.000
abzgl. AfA 2		-€ 3.134
90%		
Summe Bauwert		€ 113.806

c) Sachwert gesamt

Summe Bodenwert	€ 63.140
Summe Bauwert	€ 113.806
Sachwert gesamt	€ 176.946

Ensberger Immobilien

2.Ertragswert: € 156.060 **pro m² € 1.200,46**

Nutzfläche ges. (Basis)	102,00m ²	Mietzins brutto:	€ 1.009,80
erzielbarer Mietzins /m ²	€ 9,00		
monatl. Mietzins netto	€ 918,00		
jährlicher Mietzins netto	€ 9.180,00		

- Bewirtschaftungskosten	15%	€ 1.377,00
Jahresreinertrag		€ 7.803,00

Kapitalisierung

Jahresreinertrag	5%	€ 7.803,00	€ 156.060,00
-------------------------	-----------	-------------------	---------------------

3. Verkehrswert: € 190.289 **pro m² € 1.463,76**

Sachwert
€ 176.946
Gewichtung
2
Gewichtungssumme
€ 353.892

Ertragswert
€ 156.060
Gewichtung
2
Gewichtungssumme
€ 312.120

Gewichtungssumme Sachwert	€ 353.892
Gewichtungssumme Ertragswert	€ 312.120
Gewichtung gesamt	€ 666.012
dividiert durch Teile gesamt	3,5
Verkehrswert	€ 190.289

Aufwertende Objektausstattung:

- Wintergarten	10.000.-
- Garage	6.000.-
- Kellerbar	3.000.-
- Bad, WC, Küche	5.000.-
Gartenhütte + Sauna	3.000.-
Summe aufwertende Maßnahmen	

4. Vorschlag Verkaufswert: 217.000.-

Ensberger Immobilien