

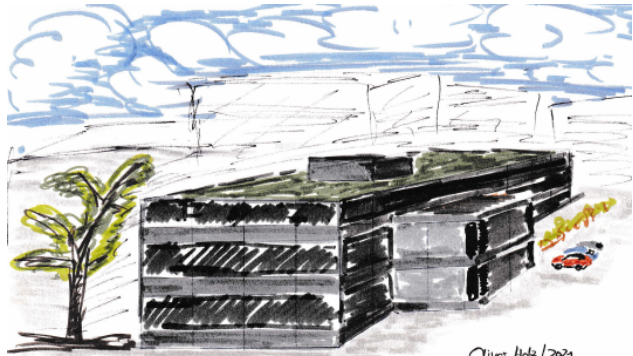


Wertüberprüfung

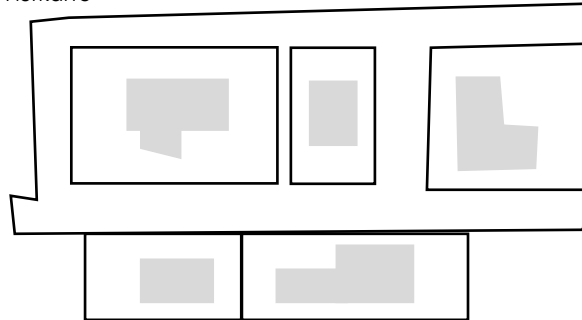
Bürogebäude

Immo-Nummer 12345
PLZ/Ort 99999 Nordstadt
Straße Gewerbestr. 99

Kunde AZB GmbH & Co. KG
Gutachter Herr Holz
Überprüfungsdatum 01.03.2021
mit Außenbesichtigung ja
Nächste Überprüfung 01.03.2023
mit Außenbesichtigung nein



Flurkarte



Aktueller Marktwert	Festgesetzter Beleihungswert
3.160.000,00 €	2.375.000,00 €

Grund der Überprüfung Regelmäßige Wertüberprüfung

Ergebnis der Überprüfung Keine wertrelevanten Änderungen
 Hinweise auf wesentlichen Wertverlust
 Ursprüngliche Einschätzungen weiterhin gültig?
 Neubewertung erforderlich

Erläuterungen

Die Immobilie wurde von außen besichtigt (im Rahmen der Wertüberprüfung). Das Objekt ist nach wie vor voll vermietet. Es gibt keine Rückstände, die Bonität der Mieter ist gut.

Übersicht		
	Ursprungsgutachten	Überprüfungsgutachten
Marktwert (lastenfrei)	3.160.000,00 €	3.160.000,00 €
Marktwert	3.160.000,00 €	3.160.000,00 €
Bewertungsstichtag	01.02.2020	01.03.2021
Gutachter/-in	H. Holz	H. Holz

Bodenwert				
Bemerkungen: keine Veränderung der Bodenrichtwerte, keine negativen Veränderungen in der näheren Umgebung				
	Ursprungsgutachten	Überprüfungsgutachten	Differenz absolut	Differenz prozentual
Gesamtfläche	1.600 m ²	1.600 m ²	0 m ²	0%
Wertansatz	150,00 €	150,00 €	0,00 €	0%
Grundstückswert	240.000,00 €	240.000,00 €	0,00 €	0%

Sachwert				
Bemerkungen: BGF: 40m x 20m = 800 m² x 3 = 2.400 m² / Kostenansatz: 1.000 €/m² BGF, weiterhin guter Zustand				
	Ursprungsgutachten	Überprüfungsgutachten	Differenz absolut	Differenz prozentual
Herstellungskosten	2.400.000,00 €	2.400.000,00 €	0,00 €	0%
Alterswertminderung	25%	25%	0%	0%
Vorläufiger Sachwert	2.640.000,00 €	2.640.000,00 €	0,00 €	0%
Marktanpassung				
boG				
Sachwert	2.640.000,00 €	2.640.000,00 €		

Ertragswert				
Bemerkungen: vermietbare Fläche: 2.000 m², weiterhin voll vermietet				
	Ursprungsgutachten	Überprüfungsgutachten	Differenz absolut	Differenz prozentual
Jahresrohertrag	192.000,00 €	192.000,00 €	0,00 €	0%
angemessene Miete pro m ²	192.000,00 €	192.000,00 €	0,00 €	0%
Bewirtschaftungskosten	15%	15%	0	0%
Liegenschaftszinssatz	4,5%	4,5%	0	0%
Restnutzungsdauer	45 Jahre	45 Jahre	0	0%
Ertragswert der baulichen Anlage	2.919.984,00 €	2.919.984,00 €	0,00 €	0%
boG	+16,00 €	+16,00 €	0	0%
Ertragswert	3.160.000,00 €	3.160.000,00 €	0,00 €	0%

Ort/Datum/Unterschrift

Objektspezifische Feststellungen

Standort



Eignung für Objekt und Nutzerzielgruppe
Image des Umfelds
Qualität der Verkehrsanbindung
Qualität der Nahversorgung
Höhere Gewalt
Gesamteinstufung „Standort“

Gewichtung

Bemerkungen

Weiter keine Veränderungen gegenüber den ursprünglichen Feststellungen im Gutachten vom 24.05.2015

Objekt



Architektur und Bauweise
Ausstattung
Zustand
Grundstückssituation
(Zuschnitt, Anbindung, Stellplätze)
Umwelteinflüsse
Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption
Gesamteinstufung „Objekt“

Gewichtung

Bemerkungen

Im Rahmen der überprüfenden Besichtigung sind keine negativen Sachverhalte festgestellt worden. Die Beleihbarkeit ist gegeben.

Objekt-Cashflow



Mieter-/Nutzersituation
Miet- und Wertänderungspotenzial
Wiedervermietbarkeit/Marktgängigkeit
Leerstand/Vermietungsstand
Bewirtschaftungskosten umlagefähig/
nicht umlagefähig
Drittverwendungsfähigkeit

Gewichtung

Gesamteinstufung „Cash-Flow“

Bemerkungen

Der Vertrag mit Mieter xy GmbH konnte um weitere 5 Jahre zu verbesserten Konditionen verlängert werden.

Ort/Datum/Unterschrift
