Platzhalter Preiseinschätzung

Objektbeschreibung

Verfahrenswahl

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Sachwertverfahren | <<OD\_Ev\_AssetValueCalculation>> |
| Ertragswertverfahren | <<OD\_Ev\_IncomeValueCalculation>> |
| Stichtag Preiseinschätzung | <<OD\_Ev\_AppointedDate>> |

Flächen

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Grundstücksfläche | <<OD\_Ev\_GroundArea>> |
| Grundstücksfläche Infotext | <<OD\_Ev\_GroundAreaDescription>> |
| (Gesamt)Wohnfläche | <<OD\_Ev\_LivingSpace>> |
| Gesamtgewerbefläche | <<OD\_Ev\_CommercialSpaceOverall>> |

Angaben zum Bodenwert

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Bodenrichtwert | <<OD\_Ev\_PrimaryLandValue>> |
| Bodenrichtwert Infotext | <<OD\_Ev\_PrimaryGroundAreaValueDescription>> |
| Erbbauzins | <<OD\_Ev\_GroundRent>> |
| Einheit | <<OD\_Ev\_GroundRentPriceType>> |
| Restlaufzeit Erbbau | <<OD\_Ev\_LongLeaseDuration>> |

Angaben zum Sachwert

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Berechnungsmodus | <<OD\_Ev\_CalculationMode>> |
| Gebäudeart | <<OD\_Ev\_BuildingType>> |
| Wohneinheiten | <<OD\_Ev\_NumberOfLivingUnits>> |
| Geschosse | <<OD\_Ev\_StoreyType>> |
| Dach | <<OD\_Ev\_RoofType>> |
| Keller | <<OD\_Ev\_BasementType>> |
| Brutto-Grundfläche (BGF) | <<OD\_Ev\_GrossFloorArea>> |
| Kostenkennwert | <<OD\_Ev\_CostSpecificValue>> |
| Korrekturfaktor | <<OD\_Ev\_CorrectionFactor>> |
| Herstellungskosten | <<OD\_Ev\_CostSpecificValue>> |

Gebäudestandard

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Modus “direkte Auswahl” gewählt | <<OD\_Ev\_ImmediateRating>> |
| Gebäudestandard (Standardstufen) | <<OD\_Ev\_Rating>> |
| Detaillierte Ermittlung des Gebäudestandards | |
| Außenwände | <<OD\_Ev\_ConstructionRating>> |
| Außenwände Text | <<OD\_Ev\_ConstructionDescription>> |
| Außentüren und Fenster | <<OD\_Ev\_WindowRating>> |
| Außentüren und Fenster Text | <<OD\_Ev\_WindowDescription>> |
| Dächer | <<OD\_Ev\_RoofRating>> |
| Dächer Text | <<OD\_Ev\_RoofDescription>> |
| Innenwände | <<OD\_Ev\_InnerWallsRating>> |
| Innenwände Text | <<OD\_Ev\_InnerWallsDescription>> |
| Deckenkonstruktionen und Treppen | <<OD\_Ev\_CeilingAndStairsRating>> |
| Deckenkonstruktionen und Treppen Text | <<OD\_Ev\_CeilingAndStairsDescription>> |
| Fußböden | <<OD\_Ev\_FloorsRating>> |
| Fußböden Text | <<OD\_Ev\_FloorsDescription>> |
| Heizung | <<OD\_Ev\_HeatingRating>> |
| Heizung Text | <<OD\_Ev\_HeatingDescription>> |
| Sanitäreinrichtungen | <<OD\_Ev\_SanitationRating>> |
| Sanitäreinrichtungen Text | <<OD\_Ev\_SanitationDescription>> |
| Sonst. techn. Anlagen | <<OD\_Ev\_OtherTechnicalFacilitiesRating>> |
| Sonst. techn. Anlagen Text | <<OD\_Ev\_OtherTechnicalFacilitiesDescription>> |

Baujahr und Modernisierung

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Baujahr | <<OD\_Ev\_ConstructionYear>> |
| Typ Modernisierung | <<OD\_Ev\_ModernizationType>> |
| Modernisierungspunktzahl | <<OD\_Ev\_ModernizationLevel>> |
| Jahr letzte Modernisierung | <<OD\_Ev\_LatestModernizationYear>> |
| Jahr der Kernsanierung | <<OD\_Ev\_YearCoreRenovation>> |

Angaben zum Ertragswert

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Verwendungszweck | <<OD\_Ev\_EstateUsageType>> |
| Netto-Kaltmiete | <<OD\_Ev\_BasicRent>> |

Bodenwertermittlung

Angaben zum Bodenwert

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Grundstücksfläche gesamt | <<OD\_Ev\_GroundArea>> |
| Vorderland | <<OD\_Ev\_PrimaryGroundArea>> |
| Bodenrichtwert Vorderland | <<OD\_Ev\_PrimaryGroundAreaValue>> |
| Gesamt Vorderland | <<OD\_Ev\_PrimaryLandValue>> |
| Hinterland | <<OD\_Ev\_SecondaryGroundArea>> |
| Bodenrichtwert Hinterland | <<OD\_Ev\_SecondaryGroundAreaValue>> |
| Gesamt Hinterland | <<OD\_Ev\_SecondaryLandValue>> |
| Summe Vorderland und Hinterland | <<OD\_Ev\_LandValue>> |

Eigentumsanteil nach WEG

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| MEA | <<OD\_Mea>> |
| MEA-Divisor | <<OD\_MeaDivisor>> |
| Anteilsbetrag | <<OD\_Ev\_LandShareValue>> |

Erbbaurecht

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Erbbauzins | <<OD\_Ev\_GroundRent>> |
| Einheit | <<OD\_Ev\_GroundRentPriceType>> |
| Restlaufzeit Erbbau | <<OD\_Ev\_LongLeaseDuration>> |
| Erbbauzinssatz | <<OD\_Ev\_LeaseholdInterestRate>> |
| Barwertfaktor | <<OD\_Ev\_CashValueFactor>> |
| Vergleichs-Wertfaktor | <<OD\_Ev\_ReferenceValueFactor>> |
| Bodenwert Erbbau | <<OD\_Ev\_LongLeaseGroundValue>> |

Besonderheiten Bodenwertverfahren

|  |  |
| --- | --- |
| **Merkmalsbeschreibung** | **Zu-/Abschlag (EUR)** |
| <<EVLVC\_Description-1&EVLVC-Fk\_Estate\_id:OD-ID>> | <<EVLVC\_VALUE-2 \# "###,##0.00">> |
| <<OD\_Ev\_LandValueCharacteristicsValue>> | |

Bemerkungen und Bodenwert

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Bemerkungen | <<OD\_Ev\_LandValueRemark>> |
| Bodenwert (gerundet) | <<OD\_Ev\_RealtyValue>> |

Sachwert

Bauliche Anlagen

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bauliche Anlage** | **Erfassung** | **Berechnungs-grundlage** | **WERT**  **(m2/m3)** | **Kosten pro Einheit (EUR)** | **Baupreisindex (%)** | **Ergebnis (EUR)** |
| <<EVAA\_Construction-1&EVAA-Fk\_Estate\_Id:OD-ID>> | <<EVAA\_AcquisitionCode-2>> | <<EVAA\_CalculationBaseCode-2>> | <<EVAA\_CalculationValue-2>> | <<EVAA\_CostsPerUnit-2>> | <<EVAA\_BuildingCostIndex-2>> | <<EVAA\_NewConstructionValue-2>> |
| <<OD\_Ev\_AssetAreaValue>> | | | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Summe bauliche Anlagen | <<OD\_Ev\_AssetAreaValue>> |
| Regionalfaktor | <<OD\_Ev\_RegionalFactor>> |
| Durchschnittliche Herstellungskosten | <<OD\_Ev\_ManufacturingCostsOfStructuralWorks>> |

Alterswertminderung

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bauliche Anlage** | **Baujahr** | **Gesamtnutzungsdauer** | **Restnutzungsdauer** | **Typ Modernisierung** | **Modernisierungspunktzahl** | **Jahr letzte Modernisierung** | **Kernsanierung** | **Abschlag (%)** | **Ergebnis (EUR)** |
| <<EVDAA\_Construction-1&EVDAA-Fk\_Estate\_Id:OD-ID>> | <<EVDAA\_ConstructionYear-2>> | <<EVDAA\_CompleteEconomicLife-2>> | <<EVDAA\_RemainingEconomicLife-2>> | <<EVDAA\_ModernizationTypeCode-2>> | <<EVDAA\_ModernizationState-2>> | <<EVDAA\_LatestModernizationYear-2>> | <<EVDAA\_CoreRenovationYear-2>> | <<EVDAA\_EconomicLifeDeduction-2>> | <<EVDAA\_EconomicLifeDeductionValue-2>> |
| <<OD\_Ev\_ManufacturingCostsOfDepreciationStructuralWorks>> | | | | | | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Zeitwert der baulichen Anlagen | <<OD\_Ev\_ManufacturingTimeCostsOfStructuralWorks>> |

Wertzuschläge

|  |  |
| --- | --- |
| **Besondere Einrichtungen** | **Zu-/Abschlag (EUR)** |
| <<EVSF\_Facility-1&EVSF-Fk\_Estate\_id:OD-ID>> | <<EVSF\_VALUE-2 \# "###,##0.00">> |
| <<OD\_Ev\_SpecialFacilityValue>> | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Außenanlagen** | **Zu-/Abschlag (EUR)** |
| <<EVOF\_Facility-1&EVOF-Fk\_Estate\_id:OD-ID>> | <<EVOF\_VALUE-2 \# "###,##0.00">> |
| <<OD\_Ev\_OutsideFacilityValue>> | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Garage/Stellplatz** | **Zu-/Abschlag (EUR)** |
| <<EVPS\_Remark-1&EVPS-Fk\_Estate\_id:OD-ID>> | <<EVPS\_VALUE-2 \# "###,##0.00">> |
| <<OD\_Ev\_ParkingSpaceValue>> | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Summe Wertzuschläge | <<OD\_Ev\_AssetAreaSurchargesSum>> |
| Sachwert inkl. Bodenwert | <<OD\_Ev\_AssetValue>> |

Marktanpassung

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Sachwertfaktor | <<OD\_Ev\_MarketAdjustmentDeduction>> |
| Gründe Marktanpassung | <<OD\_Ev\_MarketAdjustmentReason>> |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | <<OD\_Ev\_AdjustedAssetValue>> |

Besonderheiten Sachwert

|  |  |
| --- | --- |
| **Merkmalsbeschreibung** | **Zu-/Abschlag (EUR)** |
| <<EVAVC\_Description-1&EVAVC-Fk\_Estate\_id:OD-ID>> | <<EVAVC\_VALUE-2 \# "###,##0.00">> |
| <<OD\_Ev\_AssetValueCharacteristicsValue>> | |

Bemerkungen und Sachwert

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Bemerkungen | <<OD\_Ev\_AssetValueRemark>> |
| Sachwert (gerundet) | <<OD\_Ev\_AssetValuesMarketValue>> |

Ertragswert

Nachhaltig erzielbare Roherträge

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Geschoss-/Teilfläche** | **Einheiten** | **Gesamtfläche** | **Netto-Kaltmiete** | **Pauschalbetrag** | **mtl. Nettomiet-einnahmen (EUR)** |
| <<EVIA\_Code-1&EVIA-Fk\_Estate\_Id:OD-ID>> | <<EVIA\_Units-2>> | <<EVIA\_Space-2>> | <<EVIA\_BasicRent-2>> | <<EVIA\_FlatRateValue-2>> | <<EVIA\_MonthlyRentColdEarning-2>> |
| <<OD\_Ev\_IncomeAreaValue>> | | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Jährliche Nettomieteinnahmen | <<OD\_Ev\_YearlyClearIncome>> |

Bewirtschaftungskosten

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Proz.Anteil jährl. Nettomieteinnnahmen | <<OD\_Ev\_OperatingCostRate>> |
| Bewirtschaftungskosten | <<OD\_Ev\_OverallOperatingCosts>> |
| Jährlicher Reinertrag | <<OD\_Ev\_OperationalCostsPartialSum>> |

Detaillierte Ermittlung

Verwaltungskosten

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| jährl. Verwaltungskosten je WE | <<OD\_Ev\_AdministrativeLivingUnits>> |
| Anzahl Wohneinheiten | <<OD\_Ev\_NumberOfLivingUnits>> |
| Kosten Wohneinheiten | <<OD\_Ev\_AdministrativeLivingUnitsResult>> |
| jährl. Verwaltungskosten je Garage/Stellplatz | <<OD\_Ev\_AdministrativeCostsParkingSpaces>> |
| Anzahl Garagen/Stellplätze | <<OD\_Ev\_NumberOfParkingSpaces>> |
| Kosten Garagen/Stellplätze | <<OD\_Ev\_AdministrativeParkingSpacesResult>> |
| Verbraucherpreisindex | <<OD\_Ev\_AdministrativeConsumerCostIndex>> |
| Summe Verwaltungskosten | <<OD\_Ev\_AdministrativeResult>> |

Instandhaltungskosten

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| jährl. Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche | <<OD\_Ev\_MaintenanceCostsLivingSpaces>> |
| Gesamtfläche | <<OD\_Ev\_MaintenanceLivingSpace>> |
| Kosten Wohnfläche | <<OD\_Ev\_MaintenanceLivingSpacesResult>> |
| jährl. Instandhaltungskosten je Garage/Stellplatz | <<OD\_Ev\_MaintenanceCostsParkingSpaces>> |
| Anzahl Garagen/Stellplätze | <<OD\_Ev\_MaintenanceParkingSpacesResult>> |
| Kosten Garagen/Stellplätze | <<OD\_Ev\_MaintenanceParkingSpacesResult>> |
| Verbraucherpreisindex | <<OD\_Ev\_AdministrativeConsumerCostIndex>> |
| Prozentualer Anteil anhand gewerbl. Nutzungsart | <<OD\_Ev\_PercentageMaintenanceCost>> |
| Summe Instandhaltungskosten | <<OD\_Ev\_MaintenanceResult>> |

Mietausfallwagnis

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Jährliche Nettomieteinnahmen | <<OD\_Ev\_AnnualNetIncomeValue>> |
| Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags | <<OD\_Ev\_AdministrativeCostsPercentage>> |
| Mietausfallwagnis | <<OD\_Ev\_RentalIncomeRiskResult>> |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | <<OD\_Ev\_NonApportionableOperatingCosts>> |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | <<OD\_Ev\_OverallOperatingCosts>> |

Bodenwertverzinsung

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Liegenschaftszinssatz | <<OD\_Ev\_PropertyInterestRate>> |
| Bodenwertanteil Teileigentum | <<OD\_Ev\_LandShareValue>> |
| Bodenwertverzinsung gesamt | <<OD\_Ev\_OverallGroundRateValue>> |
| Jährlicher Gebäudereinertrag | <<OD\_Ev\_YearlyEstateEarning>> |

Kapitalisierung

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Restnutzungsdauer | <<OD\_Ev\_RemainingEconomicLife>> |
| Liegenschaftszinssatz | <<OD\_Ev\_PropertyInterestRate>> |
| Barwertfaktor | <<OD\_Ev\_PresentValueFactor>> |
| Gebäudeertragswert | <<OD\_Ev\_EstateEarningValue>> |
| Bodenwertanteil Erbbaurecht | <<OD\_Ev\_RealtyValue>> |
| Ertragswert inkl. Bodenwert | <<OD\_Ev\_EarningValueGroundValue>> |

Besonderheiten Ertragswert

|  |  |
| --- | --- |
| **Merkmalsbeschreibung** | **Zu-/Abschlag (EUR)** |
| <<EVIVC\_Description-1&EVIVC-Fk\_Estate\_id:OD-ID>> | <<EVIVC\_VALUE-2 \# "###,##0.00">> |
| <<OD\_Ev\_IncomeValueCharacteristicsValue>> | |

Bemerkungen und Ertragswert

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Bemerkungen | <<OD\_Ev\_IncomeValueRemark>> |
| Ertragswert (gerundet) | <<OD\_Ev\_IncomeValuesMarketValue>> |

Ergebnis

|  |  |
| --- | --- |
| **Feld** | **Platzhalter** |
| Bodenwert | <<OD\_Ev\_RealtyValue>> |
| Sachwert | <<OD\_Ev\_AssetValuesMarketValue>> |
| Sachwert Gewichtung | <<OD\_Ev\_AssetValueWeight>> |
| Ertragswert | <<OD\_Ev\_IncomeValuesMarketValue>> |
| Ertragswert Gewichtung | <<OD\_Ev\_IncomeValueWeight>> |
| Gewichteter Preis  (wird ergänzt) | <<OD\_Ev\_WeightedMarketValue>> |
| Marktpreis | <<OD\_Ev\_MarketPriceResultRounded>> |
| Begründung Verfahrenswahl | <<OD\_Ev\_CalculationSelectionReason>> |