

Bewertungsobjekt-ID: Musterobjekt_1
 Geb-ID: 10-111
 Adresse: 80331 München, Muster Straße 1
 Besichtigung am: 09.10.2014

Besichtigungsmanagement:

Besichtigungstermin	09.10.2014
Bundesland	Bayern
Land	Deutschland
Ansprechpartner	Asset Manager (asset@manager.de)
Telefon	030/208476500
Mobil	017634099099
Gutachter	Testgutachter@Bewertungsfirma.de
Status Gutachten	fertig bearbeitet
Status Fotodokumentation	abgeschlossen und hochgeladen

Angaben zur Bewertungseinheit:

Immobilientyp	MFH, Parken
Nutzungen	Wohnen (frei), Stellplatz, Garage
Baujahr	1952
Sanierung / Modernisierung	3 ¹
Vollgeschosse	6

Einheiten:

Wohnen GESAMT	45
Wohnen LEER	6
geförd. Wohnen GESAMT	0
geförd. Wohnen LEER	0
Gewerbe GESAMT	0
Gewerbe LEER	0
Stellplatz GESAMT	20
Stellplatz LEER	4
Garage GESAMT	10
Garage LEER	4
Sonstiges GESAMT	0

Flächen:

Wohnung NF GESAMT	45
Wohnung NF LEER	6

¹ Siehe Seite 7

Bewertungsobjekt-ID: Musterobjekt_1
 Geb-ID: 10-111
 Adresse: 80331 München, Muster Straße 1
 Besichtigung am: 09.10.2014

geförd. Wohnen NF GESAMT	0
geförd. Wohnung NF LEER	0
Gewerbe NF Gesamt	61
Gewerbe LEER NF	0

Mieten:

Wohnen IST Miete je qm NF	11,00 €
Wohnen Mietspanne	10,20 - 14,90 €
geförd. Wohnen IST Miete je qm NF	0
geförd. Wohnen Mietspanne	0
Gewerbe IST Miete je qm NF	200 €
Gewerbe Mietspanne	160 - 320 €

Grundstücksangaben

Flurstücke im Bestand	44, 45, 46, 48, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 116
Abteilung II	siehe GBA
Baulasten	siehe Unterlagen (Bestandsverz. / Baulastenauskunft)
Altlasten	siehe Unterlagen (Altlastenauskunft)
Bergschaden	-
Denkmalschutz	siehe Unterlagen (Bestandsverz.)

Allgemeine Angaben

allgemeine Angaben	Herr Angerer (Tel.: 030/886 23 96-23 u. 0176/23223123)
Kommentar des Auftraggebers	

Teilnehmer Besichtigung

Name 1	Hr. Probe Besichtiger
Funktion 1	Gutachter
Kontaktdaten 1	08912345
Name 2	Hr. Kaufmann
Funktion 2	Interessent
Kontaktdaten 2	030568956
Name 3	Hr. Eckart
Funktion 3	Hausmeister
Kontaktdaten 3	0160123456
Besichtigungstermin abweichend	-
Besichtigung	Innen & außen

Bewertungsobjekt-ID: Musterobjekt_1
 Geb-ID: 10-111
 Adresse: 80331 München, Muster Straße 1
 Besichtigung am: 09.10.2014

Besichtigung im	Volleigentum
Eigennutzung	nein

Besichtigung Nutzungseinheiten

Besichtigung WE	ja
Deklaration WE	1. OG links
Repräsentativität für Bestand gegeben:	Ja
Anz. besichtigter Einheiten	1

Besichtigung sonstige Einheiten (z.B Gewerbe)

Besi Sonstige Einheit	1
Deklaration besichtigte Einheit	EG

1. Objekteigenschaften

Gebäudefunktion	Wohn-/Geschäftshaus
Gebäudenutzung	Mehrfamilienhaus
Bauweise	geschlossene Bauweise
Anzahl Baukörper	1
Bauform	Zeilenbau
Bauform Sonstiges	
Bauform Anmerkungen	Seitenflügel
Erscheinungsbild	Siedlungsbau
Erscheinungsbild Sonstiges	
Erscheinungsbild Anmerkungen	
Bebauung	mehrseitig angebaut
Bebauung Anmerkungen	
Flächenausnutzung Grundstück	Grundstücksfläche ortsüblich ausgenutzt
Zeitperiode	Nachkriegsbau 1949-89
Zuwegung	direkter Straßenzugang
Anzahl Hauseingänge	2
Hauseingänge Anmerkungen	
Außentüren	Kunststoff
Erschließung der Einheiten	Hausflur
Aufzug	nein
Anzahl Aufzüge	0
Anzahl exkl. ausgebautes DG	
Dachgeschoss	DG nicht ausgebaut
Vollgeschosse Anmerkungen	
Freisitze	

Bewertungsobjekt-ID: Musterobjekt_1
 Geb-ID: 10-111
 Adresse: 80331 München, Muster Straße 1
 Besichtigung am: 09.10.2014

Freisitze Anteil	weniger als 50 Prozent
Gewerbeeinheiten	Gastronomie
Gewerbeeinheiten	Bäckerei/Café
Anmerkungen	
Anmerkungen	
Objekteigenschaften allgemein	

2.Rohbau

Rohbau Bauweise	Massivbauweise
Anmerkungen Bauweise	
Rohbau Fassade	Putz
Anmerkungen Fassade	
Rohbau Fassade Elemente	Wärmedämmung
Anmerkungen Fassade (Elemente)	
Rohbau Dachform	Satteldach
Anmerkungen Dachform	
Rohbau Dachdeckung	Dachziegel
Dachgeschoss gedämmt	
Anmerkungen Dachdeckung	
Rohbau Keller vorhanden	ja
Keller wirtschaftlich nutzbar	nein
Anmerkungen Keller	
Rohbau Treppen	Stahlbeton /-Stein
Rohbau Decken	Massivdecken
Rohbau Fenster	Zweifachverglasung
Material Fenster	Holz
Fenster Anmerkungen	
Rohbau Anmerkungen allgemein	

3.Allgemeine Haustechnik

Versorgungstechnik	Gas
Entsorgungstechnik	Kanal
Entsorgungstechnik Hebeanlage	
Heizung Art	Zentralheizung
Heizung / Energieträger	Gas
Anmerkungen Heizung	
Elektroinstallation zentral	teilweise veraltet

Bewertungsobjekt-ID: Musterobjekt_1
 Geb-ID: 10-111
 Adresse: 80331 München, Muster Straße 1
 Besichtigung am: 09.10.2014

Anmerkungen Haustechnik
allgemein

4. Ausbau Wohnraum

WR Sanitärausstattung	mittel
WR innenliegende Bäder	teilweise
WR Warmwasserbereitung	zentral
WR Warmwasserbereitung Medium dezentral	Gas
WR Elektroinstallation Einheiten	zeitgemäß
WR Elektroinstallation DIN gerecht	ja
WR Möblierung Einbauküche	ja
Besondere Ausbauelemente	
WR Funktionalität / Grundriss	funktional
WR Funktionalität / Grundriss Anmerkungen	
WR Anmerkungen Ausbau Wohnraum allgemein	

5. Ausbau Gewerbe

GW Ausstattung	mittel
GW Ausstattung modernisiert	teilweise
GW Elektroinstallation Einheiten	zeitgemäß
GW Elektroinstallation DIN gerecht	ja
GW Funktionalität Grundriss	funktional
GW Funktionalität Grundriss Anmerkungen	
GW Anmerkungen Ausbau Gewerbe allgemein	

6. Allgemeine Nutzflächen im Gebäude

Allgemeine Nutzflächen im Gebäude vorhanden	ja
Allgemeine Nutzflächen im Geb. Art	
Nutzflächen Anmerkungen	

Bewertungsobjekt-ID: Musterobjekt_1
 Geb-ID: 10-111
 Adresse: 80331 München, Muster Straße 1
 Besichtigung am: 09.10.2014

7. Außenanlagen

Außenanlagen Freiflächen	Gehwege
Außenanlagen Anz. Stellplätze gesamt	20
Außenanlagen Anz Außenstellplätze	10
Außenanlagen Anz. Garagen TG Stellplätze	10
Außenanlagen Garagen Art	Reihengaragen
Außenanlagen Garage Anmerkungen	
Außenanlagen Nutzflächen Grundstück	
Außenanlagen Anmerkungen allgemein	

8. Lasten / Belastungen

Hinweise auf Baulasten	nein
Baulasten Anmerkungen	
Hinweise auf Altlasten	nein
Altlasten Anmerkungen	
Hinweise auf Bergbau	nein
Bergbau Anmerkungen	
Hinweise auf Denkmalschutz	nein
Denkmalschutz Anmerkungen	
Anmerkungen Belastungen allgemein	

9. Restnutzungsdauer / Unterhaltungszustand

Baujahr abweichend von Bestandsdaten	
RND	70
Jahr Erweiterung	
Jahr letzte Sanierung	1986
RND Anmerkungen	
Unterhaltungszustand	zufriedenstellend
Bauschäden/Instandsetzung	keine erkennbar
Instandsetzung/Modernisierung	allgemeine Schönheitsreparaturen

Bewertungsobjekt-ID: Musterobjekt_1
 Geb-ID: 10-111
 Adresse: 80331 München, Muster Straße 1
 Besichtigung am: 09.10.2014

Bauliche Investition geschätzter Aufwand T Euro	
Bauschäden Baumängel Anmerkungen	
RND Unterhaltungszustand Anmerkungen allgemein	

10. Lage

Mikrolage	Wohngebiet
Lagebeurteilung	gut
Topographie	eben
Grundstückstyp	Reihengrundstück
Anmerkungen Grundstückstyp	
Zuschnitt	regelmäßig
Anmerkungen Zuschnitt	
Verkehrsanbindung	gut
ÖPNV im Umfeld	
Straßenzustand	ausgebaut
Lage Anmerkungen	

11. Fazit

Positive Objekteigenschaften	Zuschnitt Nutzungseinheiten, Lage der Bewertungseinheit, angemessenes Stellplatzangebot, kein/geringer Leerstand der Wohnflächen
Positive Objekteigenschaften - Anmerkungen	
Negative Objekteigenschaften	keine erkennbar
Negative Objekteigenschaften - Anmerkungen	
Gesamtausstattung / Gesamtausbau	mittel
Vermarktbarkeit	gegeben, durchschnittliche Vermarktungszeit
Vermietbarkeit	durchschnittlich
Das Objekt ist drittverwendungsfähig zu...	Wohnzwecken., teilweise gewerblichen Zwecken
Eigennutzfähigkeit	
Plausibilität Leerstandsangabe	Leerstandsangabe plausibel
Leerstand Wohnen	temporär
Leerstand gefördertes Wohnen	temporär
Leerstand Gewerbe	temporär
Leerstand Garage	temporär

Bewertungsobjekt-ID: Musterobjekt_1
Geb-ID: 10-111
Adresse: 80331 München, Muster Straße 1
Besichtigung am: 09.10.2014

Leerstand Anmerkungen	
Käuferkreis / Nutzerkreis	regionale Kapitalanleger, internationale Kapitalanleger
Einschätzung Nachfrage	durchschnittlich
Fazit Anmerkungen allgemein	

12. Liegenschaftszinssatz

LZS Wohnen MFH	5%
LZS Wohnen EFH	
LZS Gewerbe	6%
LZS Anmerkungen	