

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Aktualisierung)

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 7



**Büroliegenschaft in 5700 Zell am See, Seespitzstraße
GB 57319, Zell am See EZ 707**

Wohnraum-Center Graz

8010 Graz, Kaiserfeldgasse 7
Tel. 0316/8036 DW 2593

NUR FÜR DEN EIGENEN GEBRAUCH DES AUFTRAGGEBERS

Kurzübersicht

| | |
|---------------------|--|
| Auftraggeber | EYEMAXX International GmbH Schloss Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17 AT 2333 Leopoldsdorf bei Wien |
| Liegenschaft | Bürohaus mit Wohnebene Seespitzstraße AT 5700 Zell am See Einlagezahl 707, Grundbuch Zell am See (57319), Bezirksgericht Zell am See |
| Stichtag | Aktualisierung 16.12.2019 |
| Gutachter | THOMAS KORMANN |

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Sachwert | 3.064.190,90 |
| Ertragswert | 4.148.707,38 |
| Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1 | 4.148.707,38 |
| Verkehrswert gerundet | 4.149.000,00 |

Allgemeine Daten

| | |
|--------------------------------|--|
| Auftraggeber | EYEMAXX International GmbH Schloss Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17 AT 2333 Leopoldsdorf bei Wien |
| Liegenschaft | Bürohaus mit Wohnebene Seespitzstraße AT 5700 Zell am See Einlagezahl 707, Grundbuch Zell am See (57319), Bezirksgericht Zell am See |
| Stichtag | Aktualisierung 16.12.2019 |
| Gutachter | THOMAS KORMANN |
| Eigentümer mit Anteilen | Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, 2120 / 3104 EM Outlet Center GmbH, 984 / 3104 |

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Die nachfolgende Aktualisierung der Verkehrswertermittlung zur Liegenschaft in 5700 Zell/See, Seespitzstraße 4 (EZ 707 in GB 57319) basiert auf Basis der letzten Aktualisierung des Verkehrswertes durch den zeichnenden Verfasser vom 02.05.2016 sowie der zeitadäquaten Anpassung der relevanten Parameter (wie Gebäudealter, Baukosten, aktueller Grundstückspreis, aktuelles Nettoerträgnis, etc.) in der Berechnung.

Auftragsgemäß wurde ein neuer Lokalaugenschein zur Begutachtung des aktuellen Zustandes der Baulichkeit nicht vorgenommen, weswegen die nachfolgend in diesem Zusammenhang dargelegten Annahmen des baulichen Zustandes einem der überwiegend gewerblichen Nutzung (und teilweisen privaten Wohnnutzung) adäquat zeitlich angepassten und durchschnittlichen Gesamtzustand entspricht. Für etwaig in der Zwischenzeit aufgetretene außergewöhnliche Substanzschäden haftet (auch auf Grund der Nichtinformation durch den Eigentümer) der zeichnende Verfasser daher nicht.

Festgestellt werden kann, dass seit der letzten Aktualisierung am 02.05.2016 - gemäß der Auskunft durch den Auftraggeber - keine bewertungsrelevanten Veränderungen der Bausubstanz stattgefunden haben und alle diesbezüglich wesentlichen Eckdaten folglich weitgehend unverändert übernommen werden konnten.

Bewertungsrelevant ist aber der aktuelle Leerstand der Geschäftsflächen der Top 1 im Ausmaß von 419m² und eines Tiefgaragenparkplatzes. In der Bewertung wird diesem Umstand mit der Annahme eines ortsüblichen, fiktiven Nettomietzinses für die Leerstandsflächen (25% Abschlag zur bisherigen Nettomiete / aktueller Nettozins für TG-Parkplatz) sowie einem dem entsprechend angepassten (erhöhten) Risikofaktors für Mietausfall/Wagnis Rechnung getragen.

Den Auftrag zur Neubewertung bzw. Aktualisierung des Verkehrswertes der o.a. Gewerbeliegenschaft erteilte EYEMAXX International GmbH.

Bewertungsgrundlagen der Aktualisierung vom 16.12.2019

- Besichtigung der Liegenschaft am: 20.05.2011
- Anwesende Personen: Herr D.I. Gappmeier
- **Grundbuchsauszug vom 05.05.2017 (unverändert zum Neubewertungstichtag)**
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am: 16.12.2019
- Grundrisspläne (Einreichpläne) der Baulichkeit
- Bauausstattungsbeschreibung
- Diverse Fotos
- **Aktuelle Aufstellung der Netto-Monatsmieten (10/2019)**
- **Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes**
- **Auszug aus eHORA (Hochwasserrisikozonierung)**
- Liegenschaftsbewertung der Fa. KPMG vom Juli 2008
- **Grundstücks-Vergleichspreise aus ImmonetZT vom 16.12.2019**

- Wohnungseigentumsvertrag vom 12.02.2016
- Nutzwertgutachten des SV DI Andreas Schmid vom 03.06.2015
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B-1802 Liegenschaftsbewertung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017, 7. Auflage
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien 2014
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung 2014

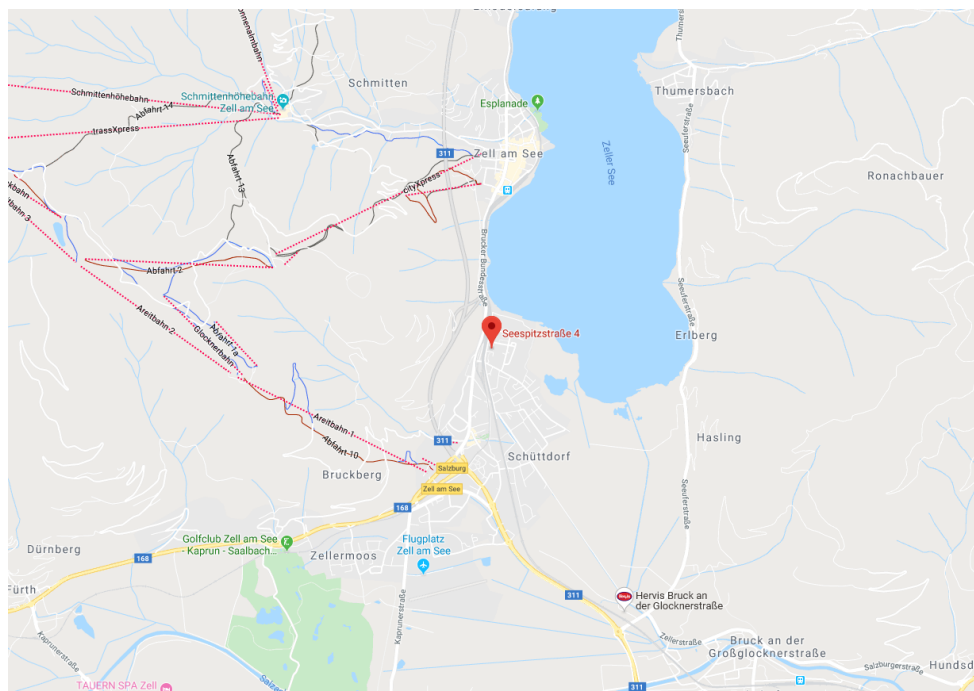
Befund

Liegenschaft

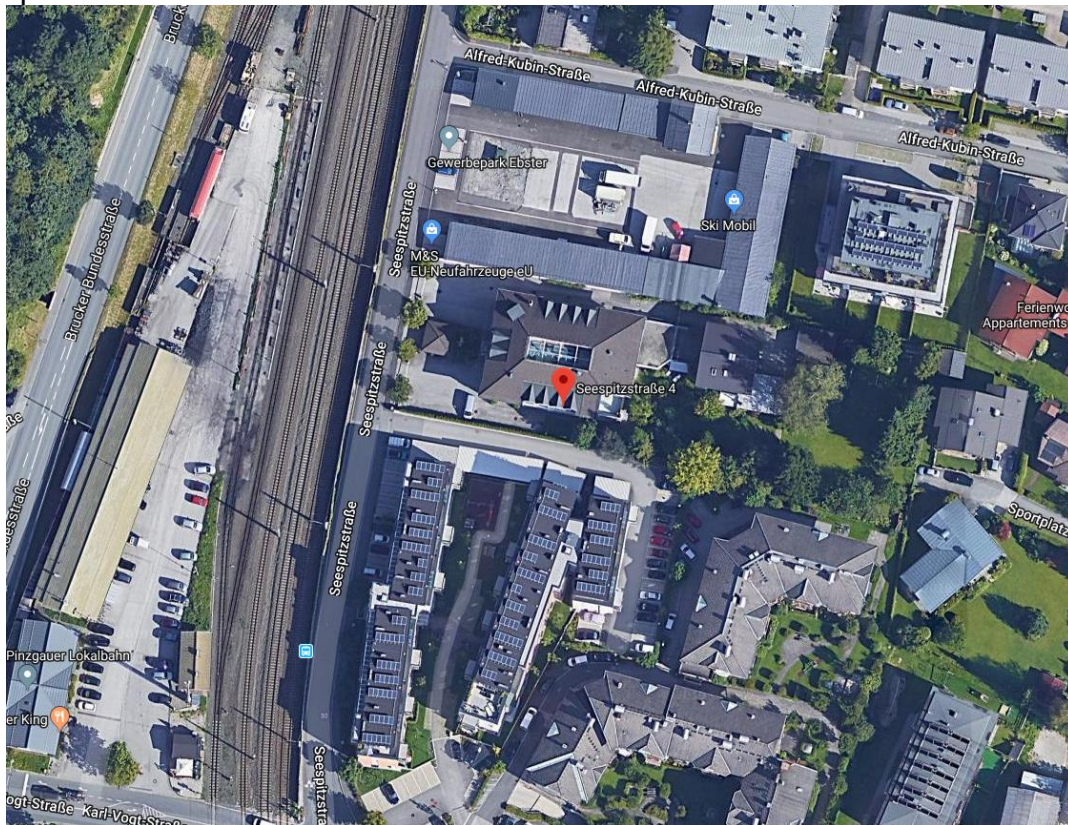
Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im südlichen Randbereich des unmittelbaren Siedlungsgebiets der Stadtgemeinde Zell am See; im Ortsteil "Schüttdorf" (Entfernung ca. 2km ins Ortszentrum von Zell am See).

Nur unweit vom Südufer des Zeller Sees entfernt und im Westen unmittelbar an die "Seespitzstraße" bzw. gleich dahinter an die Gleiskörper der ÖBB angrenzend, befindet sich die Baulichkeit in einem typisch gemischten einerseits vielerlei Branchen umfassenden Gewerbe- und Wirtschaftsumfeld andererseits auch den privaten Wohnbau (Ein- und Mehrfamilienhäuser) einschließenden Gebiet.



Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Westen – öffentlich - über die "Seespitzstraße".



Parkplätze in ausreichender Anzahl sind sowohl in der eigenen Tiefgarage (19PP) als auch unmittelbar vor der Baulichkeit im Freien (15PP) verfügbar.

Die Erreichbarkeit des Zentrums (zu Fuß, per öffentliches Verkehrsmittel oder mit dem PKW) sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sind ausgezeichnet und in kurzen Distanzen zu bewältigen.

Die Nähe zur ÖBB-Gleisanlage bzw. zur "Brucker Bundesstraße" implizieren eine durchaus negative Lärmbeeinträchtigung des Standortes. Auf Grund der überwiegend gewerblichen Nutzung kann dies aber wertetechnisch unberücksichtigt bleiben.

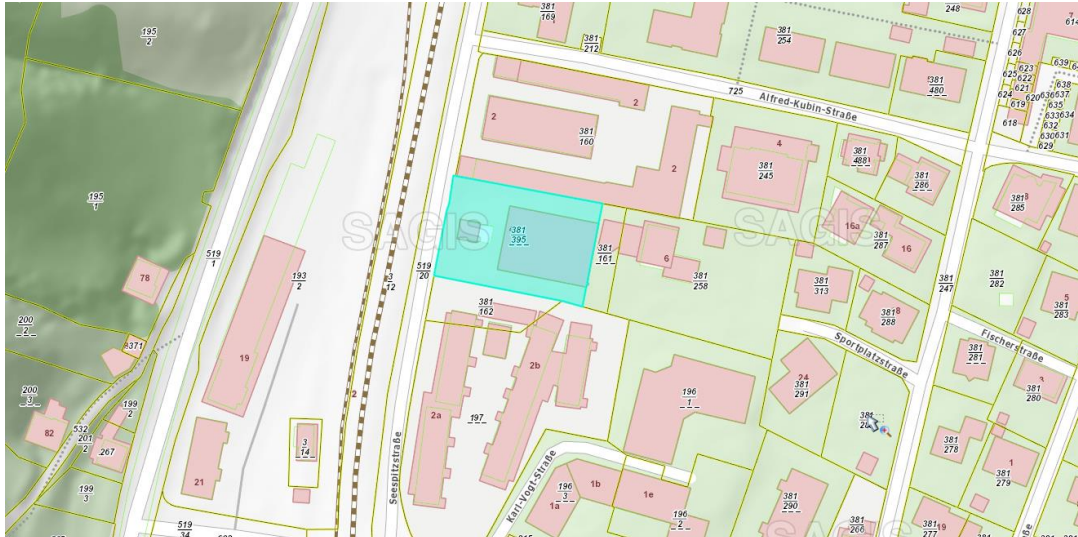
Grundstück

Die Konfiguration des Grundstücks mit der GSTNR 381/395 entspricht einem Rechteck. (eine Flächenänderung erfolgte im Jahre 2011; Abtretung des Grundstücks mit der GSTNR 381/161 im Ausmaß von 278m²; EZ 1131).

Gemäß Grundbuch ist es mit einer Gesamtgröße von 1.637m² ausgewiesen.

Das Grundstück ist über die gesamte Fläche überwiegend eben ausgerichtet und wird im Westen von der "Seespitzstraße", in alle anderen Richtungen von gewerblich wie auch privat genutzten und dem entsprechend bebauten Liegenschaften begrenzt.

Als Grundstücksadresse ist "Seespitzstraße 4" ersichtlich gemacht.

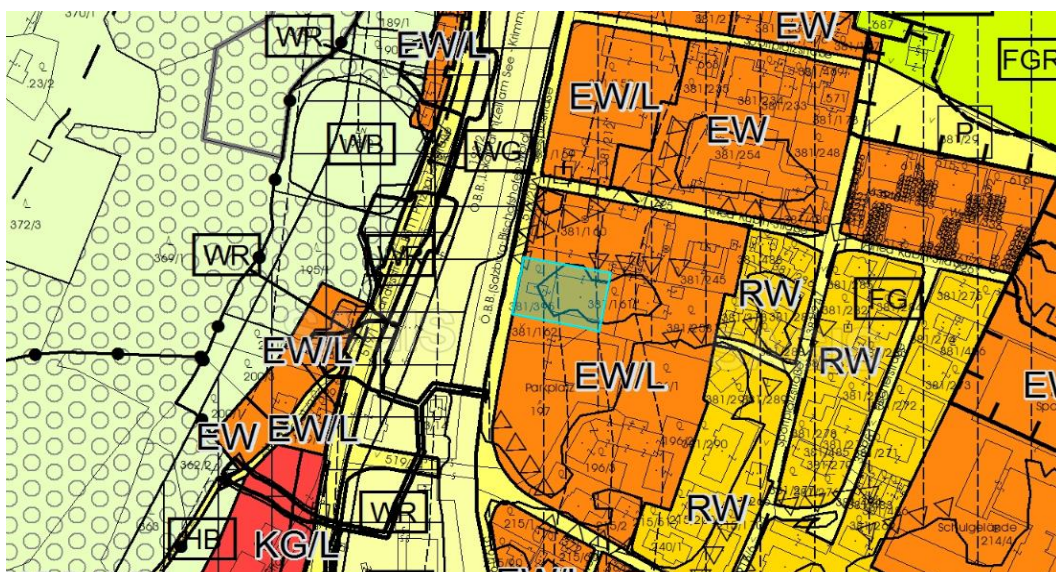


Aufschließung

Die Zufahrt ist öffentlich. Die Liegenschaft ist am öffentlichen Netz für Wasser, Kanal, Strom und Telekom angeschlossen.

Flächenwidmung

Das Grundstück ist gemäß dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zell am See als "erweitertes Wohngebiet" (Zusatzbeschreibung: "lärmbelastete Fläche"; Aufschließungsgebiet "Lärmschutz") ausgewiesen.



Kontaminierung

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet. Bei der örtlichen Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Kontaminierung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist eine Kontaminierung nicht zu erwarten. Eine Überprüfung der tatsächlichen Kontaminationsfreiheit wurde allerdings nicht beauftragt.

Verdachtsflächenkataster

| | |
|---------------------|--|
| Bundesland | <input type="text" value="Salzburg"/> |
| Bezirk | <input type="text" value="Zell am See"/> |
| Gemeinde | <input type="text" value="Zell am See 50628"/> |
| Katastralgemeinde * | <input type="text" value="Zell am See 57319"/> |
| Grundstücksnummer * | <input type="text" value="381/395"/> |

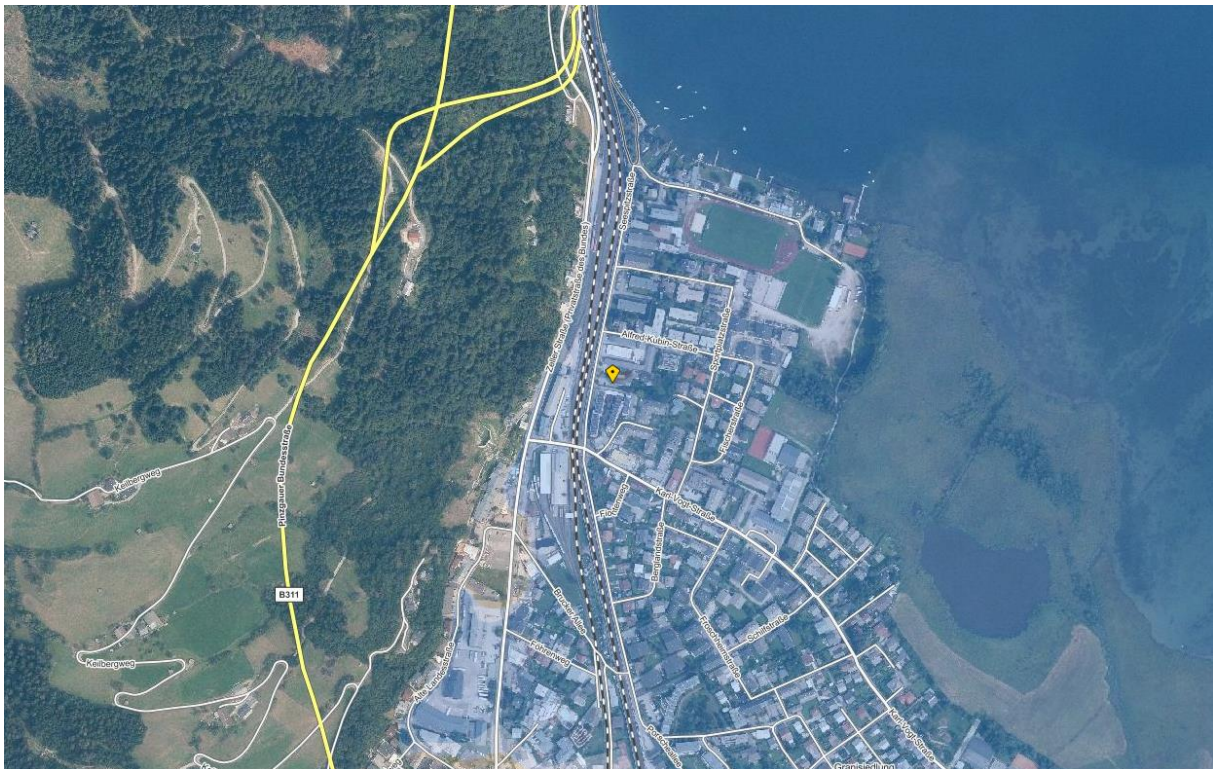
* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 381/395 in Zell am See (57319) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Hochwasser

Gemäß der aktuellen Darstellung in eHORA befindet sich die Liegenschaft in der Gefährdungszone durch ein 30-jähriges Hochwasser. Eine weitere werttechnische Berücksichtigung (ausgenommen bei der Berechnung des Grundstückswerts) ist aber, da es sich um eine Ertragsliegenschaft handelt, nicht notwendig.



Grundbuch / Lasten

Die Begründung von Wohnungseigentum wurde in der Zwischenzeit auch grundbücherlich durchgeführt.

Die im Grundbuch einverleibte Dienstbarkeit (C-LN 14), diverse Pfandrechte (in C-LN 14, 15, 16 und 18) sowie eine Vereinbarung nach § 32 WEG (C-LN 17) sind für die Bewertung nicht bedeutsam und bleiben außer Ansatz.

Fazit Aktualisierung Lage / Grundstücke: Keine wesentlichen wertrelevanten Veränderungen seit 2016.

Gebäude

Gebäudekonzept und Nutzung

Bei bewertungsgegenständlichem Baukörper handelt es sich um eine, in massiver Betonbauweise im Jahre 1993 errichtete, dreigeschossige und mit einer Tiefgarage vollständig unterkellerte Baulichkeit.

Auf einem rechteckigen Grundriss aufbauend umfasst der Baukörper eine Außenlänge von 29,45m sowie eine Außenbreite von 21,00m.

Die gesamte Nutzfläche (ohne Stiegenhaus) beträgt (lt. Planunterlagen) 1.302,66m²; daneben umfassen Heiz- und Tankraum noch zusätzlich 20,52m².

Die zu Büro- bzw. Gewerbezwecken genutzten Flächen umfassen 1.052,81m², jene zu Wohnzwecken ausgebaute Flächen sohin 249,85m².

Kellergeschoss: Liegenschaft ist vollständig unterkellert und mit einer Tiefgarage mit 19 Parkplätzen unterbaut.

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: Gewerblich genutzt; aktuell Leerstand.

Geschoss 2: 2 Wohneinheiten mit 249,85m² und eine Büroeinheit mit 150,02m².

Die genauen Grundrisse entnehmen sie bitte beiliegenden Unterlagen.

Aufteilung gemäß WEG:

Die "EM Outlet GmbH" ist zu 984/3104 Anteilen Eigentümerin an der als Top 1 im Erdgeschoß bezeichneten Fläche im Ausmaß von 453,32m², sowie einer als überdachte Freiausstellungsfläche bezeichneten Außenfläche von 56,12m².

Alle übrigen Flächen sowie sämtliche Parkplätze (im Freien und in der Tiefgarage) befinden sich im Wohnungseigentum der "Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H & CoKG.

Bau- und Erhaltungszustand

Der Gesamtzustand zum Zeitpunkt der Besichtigung der Liegenschaft kann als dem Alter und der Nutzung entsprechend sehr gut bezeichnet werden.

Der neu hinzu gekommene Anteil im Erdgeschoss der Liegenschaft wurde 2011 umfassend erneuert bzw. adaptiert und entspricht somit einem neuwertigen Zustand. Gleiches gilt für den Wohnungsbereich im 2. OG, welcher im Jahre 2005 neu errichtet bzw. ausgebaut wurde.

Wie Eingangs bereits erwähnt, impliziert der Neubewertungsstichtag 16.12.2019 einen auf den Erstbesichtigungszeitpunkt 05/2011 entsprechend der überwiegend gewerblichen Nutzung (und teilweisen privaten Wohnnutzung) adäquat zeitlich angepassten und durchschnittlichen Gesamtzustand. Außerordentliche Abnutzungen oder ernsthafte Schäden an der Bausubstanz bleiben daher unberücksichtigt. Für etwaige, diesbezügliche Substanzminderungen haftet (auch auf Grund der Nichtinformation durch den Eigentümer) der zeichnende Verfasser daher nicht.

Fazit zur Gebäudesituation: Bis auf die altermäßig übliche Anpassung der Restnutzungsdauer bzw. Anpassung der Neuerrichtungskosten gemäß Baukostenindex sind keine weiteren wertmäßig relevanten Änderungen erforderlich.

Gutachten

Gesetzliche Grundlagen

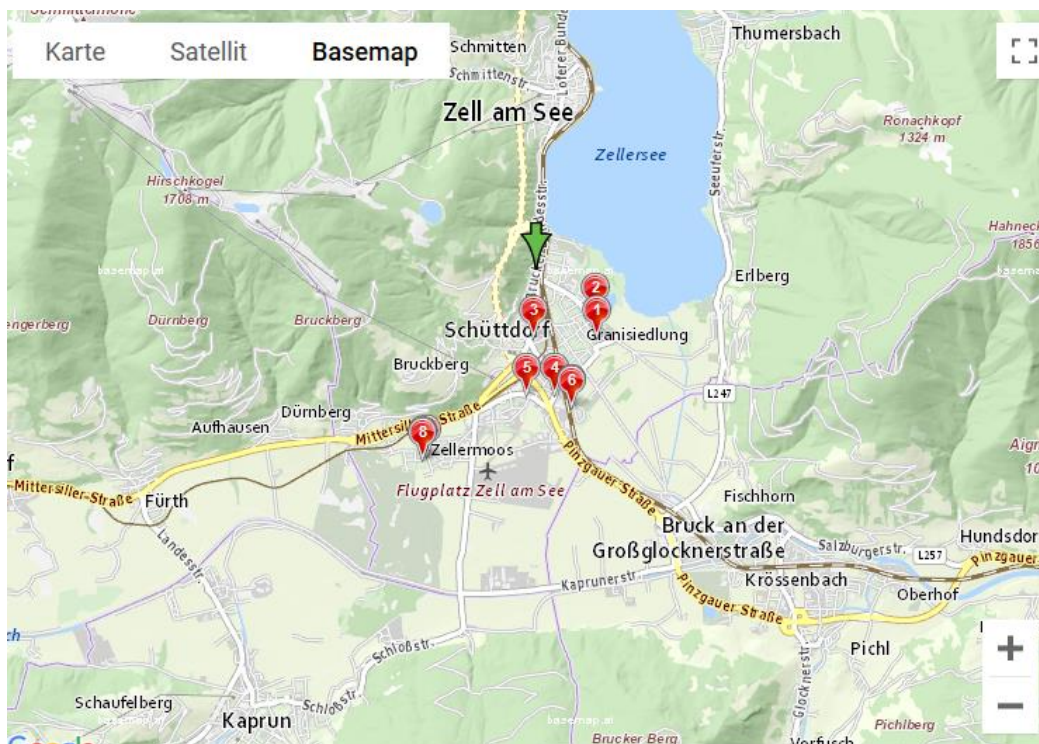
Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Vergleichswertverfahren / Grundstückspreise

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Grundstücken die wirklich vergleichbar sind, bzw. vergleichbar gemacht werden können (Lage, zulässige Nutzung, Beschaffenheit, Größe u.a.). Das Verfahren ist für die Verkehrswert-Ermittlung von unbebauten, wie bebauten Grundstücken wie dem vorliegenden geeignet.

Für die Ermittlung der Vergleichswerte im gegenständlichen Fall wurden die Preise von Grundstücken mit Bauland-Widmung erhoben.

Die Preisermittlung ergab unter den Ermittlungsbedingungen „Verkäufe zwischen 2014 und 2018“ folgende Werte:



Grundstücke ermittelt: 10 Verkäufe festgestellt; Preise zwischen EUR 232,14/m² bis EUR 650,00/m²; Valorisierte Mittelwert: EUR 467,69 / m².

| | | | | | | | | | |
|----|--|---------|-------------|------------|---------|--------|-------------------------------------|----|--------------------------|
| 1 | | Bauland | 1357 / 2015 | 13.03.2015 | 560,00 | 232,14 | <input checked="" type="checkbox"/> | ↓↓ | <input type="checkbox"/> |
| 2 | | Bauland | 2877 / 2016 | 15.04.2016 | 289,00 | 519,03 | <input checked="" type="checkbox"/> | = | <input type="checkbox"/> |
| 3 | | Bauland | 3469 / 2014 | 08.08.2014 | 668,00 | 598,80 | <input checked="" type="checkbox"/> | ↑ | <input type="checkbox"/> |
| 4 | | Bauland | 1612 / 2014 | 10.03.2014 | 2328,00 | 273,51 | <input checked="" type="checkbox"/> | ↓↓ | <input type="checkbox"/> |
| 5 | | Bauland | 7261 / 2018 | 10.09.2018 | 998,00 | 630,00 | <input checked="" type="checkbox"/> | ↑↑ | <input type="checkbox"/> |
| 6 | | Bauland | 1023 / 2017 | 25.01.2017 | 600,00 | 350,00 | <input checked="" type="checkbox"/> | ↓ | <input type="checkbox"/> |
| 7 | | Bauland | 650 / 2017 | 25.01.2017 | 600,00 | 316,67 | <input checked="" type="checkbox"/> | ↓ | <input type="checkbox"/> |
| 8 | | Bauland | 3177 / 2016 | 29.04.2016 | 974,00 | 606,41 | <input checked="" type="checkbox"/> | ↑ | <input type="checkbox"/> |
| 9 | | Bauland | 4701 / 2014 | 14.10.2014 | 951,00 | 500,38 | <input checked="" type="checkbox"/> | = | <input type="checkbox"/> |
| 10 | | Bauland | 9285 / 2018 | 10.12.2018 | 767,00 | 650,00 | <input checked="" type="checkbox"/> | ↑↑ | <input type="checkbox"/> |

| | |
|--|---------------------|
| Vergleichswerte erhoben: | 10 |
| arith. Mittel (Preis/m ²): | 467,69 € |
| Standardabweichung: | 159,71 € |
| <u>Vergleichswertverfahren</u> | |
| Vergleichswerte / Berechnung: | 10 |
| arith. Mittel (val. harm. VGL): | 467,69 € |
| Standardabweichung: | 159,71 € |
| Variationskoeffizient: | 34.15 % |
| Streuintervall 95 %: | 154,66 € - 780,72 € |

Im gegenständlichen Fall wurde aufgrund der Situierung im Gefährdungsbereich eines 30-jährigen Hochwassers ein negativer Abschlag von 15% zum o.a. Mittelwert vorgenommen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes der relevanten Fläche wurde sohin der Wert von (gerundet) EUR 400,00 je m² angesetzt.

Fazit Grundstückspreis: Die aktuelle Marktsituation für vergleichbare Baugrundstücke in dieser Umgebung impliziert eine (positiv) veränderte Preissituation seit 2016. Eine Anpassung des Grundstückspreises ist folglich erforderlich.

Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Ertragswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben, daraus einen Ertrag zu gewinnen, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist. Der ermittelte Sachwert dient nur zu Kontrollzwecken.

Ertragswertrechnung

Mietansätze

Zum Zeitpunkt der Neubewertung dieser Liegenschaft waren ein Leerstand der Büroflächen im Erdgeschoß im Ausmaß von 419m² sowie jener eines TG-Parkplatzes gegenständlich.

Die übrige Liegenschaft befand sich in einem, zum Letztbewertungsstichtag im Jahre 2016 unverändert vermieteten Zustand.

Dem Verfasser wurde vom Eigentümer eine aktuelle Mietzinsliste (inkl. Leerstandsanzeige) zur Verfügung gestellt.

Eine Überprüfung der Tatsächlichkeit bzw. Richtigkeit dieser Mietzinse wurde nicht vorgenommen, weswegen der Verfasser dieser Expertise für etwaige Ungenauigkeiten bzw. Unrichtigkeiten diesbezüglich keinerlei Haftung übernimmt.

Darstellung gemäß Wohnungseigentumsbegründung 2016

Die Erdgeschoßfläche mit der Top 1, welche sich im Wohnungseigentum der "EM Outletcenter GmbH" befindet, wird als selbständiges Ertragsobjekt berechnet und ausgewiesen. Der Grundanteil bemisst sich dabei nach den im Grundbuch dargestellten Wohnungseigentumsanteilen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind fiktive Werte, wie sie für derartige Immobilien üblicherweise erwartet werden. Folgende Kosten wurden angesetzt:

Managementkosten für alle nicht auf einen Mieter umlegbaren Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1% des Jahresrohertrages.

Instandhaltungskosten für die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen. Sie dienen somit der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wurden sie mit 0,65% der Neubaukosten sowohl für die Bürobereiche als auch die Wohnbereiche angesetzt.

Mietausfallwagnis für das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen Mietverträgen entsteht. Das Mietausfallwagnis wurde mit jeweils 5% des Jahresrohertrages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungszinssätze für gemischte genutzte Ertragsliegenschaften je nach Lage zwischen 1,0% bis 7,0%.

| Liegenschaftsart | Lage | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | hochwertig | sehr gut | gut | mäßig |
| Wohnliegenschaft | 1,0% - 3,0% | 2,0% - 4,0% | 3,0% - 5,0% | 3,5% - 5,5% |
| Büroliegenschaft | 3,0% - 5,5% | 4,0% - 6,0% | 4,5% - 6,5% | 5,0% - 7,0% |
| Geschäftsliegenschaft | 4,0% - 6,0% | 4,5% - 6,5% | 5,0% - 7,0% | 5,5% - 7,5% |
| Einkaufszentrum, Supermarkt | 4,5% - 7,5% | 5,0% - 8,0% | 5,5% - 8,5% | 6,0% - 9,0% |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft | 5,0 % - 8,0 % | 5,5 % - 8,5 % | 6,0 % - 9,0 % | 6,5 % - 9,5% |
| Industriliegenschaft | 5,0% - 9,0% | 5,5% - 9,5% | 6,0% - 10,0% | 6,5% - 10,5% |
| Landwirtschaftliche Liegenschaft | 1,5 % - 3,5 % | | | |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaft | 1,0 % - 3,0 % | | | |

Unter Mitberücksichtigung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Bewertung angesetzt Liegenschaftszins wurde - auf die gegenwärtige Marktsituation für vergleichbare (gemischt genutzte) Büro-/Wohnliegenschaften in diesem Umfeld angepasst - mit 4,5% für die Bürobereiche bestimmt.

Die beiden Wohnungen wurden dem entsprechend mit einem Zinssatz von 3,75% bewertet.

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 381/395, Baugrundstück
Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.637,00 m² Grundfläche à 400,00

Grundstückswert **654.800,00**

Bodenwerte **654.800,00**

Gebäudewert

Bürohaus EG-Flächen

Baujahr 1993, fiktives Baujahr 2011, fiktives Alter des Objektes 8 Jahre,
Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 62 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Bürobereiche im EG

456,00 m² à 1.900,00 866.400,00

Neubauwert **866.400,00**

Bauwert

Neubauwert 866.400,00

14,00 % linear mit Zustandsnote,
(Zustandsnote: 2,0) -121.296,00

Bauwert zum Stichtag 16.12.2019 **745.104,00**

Bürohaus /1. und 2. OG mit 2 Wohnbereichen

Baujahr 1993, Alter des Objektes 26 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer
44 Jahre

Baukosten

Bürobereiche im 1. und 2. OG

596,81 m² à 1.900,00 1.133.939,00

Wohnbereiche im 2. OG

249,85 m² à 2.200,00 zum Zeitwert 549.670,00

Tiefgarage, Heiz- und Lagerräume

561,35 m² à 900,00 505.215,00

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Neubauwert | 1.639.154,00 |
| Baukosten zum Zeitwert | 549.670,00 |
| Gesamte Objektkosten | 2.188.824,00 |

| | |
|---|---------------------|
| <u>Bauwert</u> | |
| Gesamte Objektkosten | 2.188.824,00 |
| Neubauwert | 1.639.154,00 |
| 39,00 % linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,0) | -639.270,00 |
| Bauwert zum Stichtag 16.12.2019 | 1.549.554,00 |

| | |
|---------------------|---------------------|
| Gebäudewerte | 2.294.658,00 |
|---------------------|---------------------|

Sachwert der Liegenschaft

| | |
|-------------------------|--------------|
| Grundwert | 654.800,00 |
| Gebäudewert | 2.294.658,00 |
| 5,00 % Außenanlagen (4) | 114.732,90 |

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Sachwert der Liegenschaft | 3.064.190,90 |
|----------------------------------|---------------------|

| | |
|-------------------------|------------|
| (4) Außenanlagen | |
| 5,00 % Außenanlagen | 114.732,90 |

Ertragswert

Ertragsobjekte

Bürohaus EG-Flächen (EM Outlet Center GmbH)
44 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 4,50 %

Jahresroherträge

| | |
|--|-----------|
| Bürobereiche im EG (Anteil EM Outlet Center GmbH) | |
| 419,00 m ² à monatlich 17,80 (effektiv) | 89.498,40 |

| | |
|--|----------|
| Stöckl GmbH | |
| 39,00 m ² à monatlich 9,80 (effektiv) | 4.586,40 |

| | |
|--|------------------|
| Jahresrohertrag | 94.084,80 |
| 6,00 % Bewirtschaftungskosten (1) | -5.645,09 |
| 0,65 % Erhaltungskosten von 866.400,00 | -5.631,60 |
| Jahresreinertrag | 82.808,11 |

(1) Bewirtschaftungskosten

| | |
|--|------------------|
| 5,00 % Mietausfallwagnis | -4.704,24 |
| 1,00 % Managementkosten | -940,85 |
| Summe (Basis Prozentwerte: 94.084,80) | -5.645,09 |

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 32,00 % bzw. 209.536,00, Bodenwertverzinsung 4,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 44,00 Jahre, Kapitalisierungszins 4,50 %, Vervielfältiger 19,01838

| | |
|----------------------|---------------------|
| Jahresreinertrag | 82.808,11 |
| Bodenwertverzinsung | -9.429,12 |
| Gebäudereinertrag | 73.378,99 |
| Zwischensumme | 1.395.549,52 |
| anteiliger Bodenwert | 209.536,00 |
| Ertragswert | 1.605.085,52 |

Bürohaus /1. und 2. OG mit 2 Wohnbereichen

44 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 4,50 %

Jahresroherträge

Tiefgarage, Heiz- und Lagerräume

monatlich 2.739,51 (effektiv) 32.874,12

Bürobereiche im 1. und 2. OG

monatlich 7.625,02 (effektiv) 91.500,24

Jahresrohertrag

124.374,36

6,00 % Bewirtschaftungskosten (2) -7.462,46

0,65 % Erhaltungskosten von 1.639.154,00 -10.654,50

Jahresreinertrag

106.257,40

(2) Bewirtschaftungskosten

5,00 % Mietausfallwagnis -6.218,72

1,00 % Managementkosten -1.243,74

Summe (Basis Prozentwerte: 124.374,36) -7.462,46

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 57,00 % bzw. 373.236,00, Bodenwertverzinsung 4,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 44,00 Jahre, Kapitalisierungszins 4,50 %, Vervielfältiger 19,01838

| | |
|----------------------|---------------------|
| Jahresreinertrag | 106.257,40 |
| Bodenwertverzinsung | -16.795,62 |
| Gebäudereinertrag | 89.461,78 |
| Zwischensumme | 1.701.418,11 |
| anteiliger Bodenwert | 373.236,00 |
| Ertragswert | 2.074.654,11 |

Bürohaus / 2. OG mit 2 Wohnbereichen

44 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,75 %

Jahresroherträge

2 Wohnungen im 2. OG

monatlich 1.984,40 (effektiv) 23.812,80

Jahresrohertrag

10,72 % Bewirtschaftungskosten (3) -2.553,10

Jahresreinertrag 21.259,71

(3) Bewirtschaftungskosten

5,00 % Mietausfallwagnis -1.190,64

1,00 % Managementkosten -238,13

249,85 m² à 4,50; Erhaltungskosten -1.124,33

Summe (Basis Prozentwerte: 23.812,80) -2.553,10

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 11,00 % bzw. 72.028,00, Bodenwertverzinsung 3,75 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 44,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,75 %, Vervielfältiger 21,38839

Jahresreinertrag 21.259,71

Bodenwertverzinsung -2.701,05

Gebäudereinertrag 18.558,66

Zwischensumme 396.939,75

anteiliger Bodenwert 72.028,00

Ertragswert 468.967,75

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte 4.148.707,38

Ertragswert der Liegenschaft 4.148.707,38

Verkehrswert

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Sachwert | 3.064.190,90 | |
| Ertragswert | 4.148.707,38 | |
| Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1 | 4.148.707,38 | |
| Verkehrswert zum 16.12.2019 (gerundet) | | 4.149.000,00 |

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Da die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung für einen Investor nur als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Verkehrswertes nur vom Ertragswert auszugehen.

Graz, am 17.12.2019

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
Im Firmenverbund der
Raiffeisen-Landesbank
Steiermark
Thomas Kormann
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 7
Tel.: 0316/8036-2593, Fax: 0316 8036-2594

Auf Plausibilität geprüft:

