

GUTACHTEN

PfandBG§ 16'ya göre piyasa ve ipotek kredi değeri

Nr. 24-00004

Konut ve Ticari Bina

Posta Kodu, Şehir	45657 Recklinghausen
Sokak	Kaiserwall 1
Federal Devlet	Kuzey Ren- Vestfalya
Müşteri	Peker GYO A.Ş.
Değerleme Uzmanı	Alexander Schmoranz MRICS HypZert F
Mülk Görüntüleme Günü	26.03.2021
Denetim Kapsamı	Diş ve iç mekan turu
Wertermittlungsstichtag	31.12.2023*
Qualitätsstichtag	31.12.2023*



Piyasa Değeri

§ 16 PfandBG

547.000 €

13,5 kat yıllık brüt getiri
1.340 €/m² WNfl.

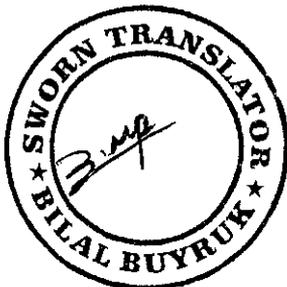
İpotek Kredisi Değeri

§ 16 PfandBG

474.000 €

11,7 kat yıllık brüt getiri
1.160 €/m² WNfl.

*Karar uyarınca, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yeni bir saha incelemesi yapılmaksızın bir değerlendirme düzeltmesi yapılacaktır. Uzman, 26 Mart 2021 tarihine (saha inceleme tarihi) kıyasla mülkün yapısal özelliklerinde değeri etkileyecek herhangi bir değişiklik olmadığını varsaymaktadır. Gelire ilişkin parametrelerle ilgili olarak, müşteri tarafından güncellenmiş bir kira beyanı sunulmuştur.



İçindekiler tablosu

1	Sonuç.....	3
2	Kullanım amacı	4
3	Konum açıklaması.....	7
4	Bina açıklaması.....	9
5	Arazi kaydı	11
6	Tapu kaydı dışındaki haklar, yükümlülükler ve kısıtlamalar	12
7	Arazi değeri.....	13
8	Maddi değer (piyasa değeri)	14
9	Maddi değer (ipotek kredisi değeri).....	15
10	Kapitalize kazanç değeri (piyasa değeri)	18
11	Gelir değeri (ipotek kredisi değeri)	19
12	SWOT analizi	23
13	Alan ve verim kompozisyonu (piyasa değeri)	23
14	Sonuçlara genel bakış.....	24
15	Eklerin listesi	24
16	Fotoğraflı dokümantasyon.....	25



1 Sonuç

Değerleme konusu mülk, Recklinghausen'de (şehir merkezi) merkezi bir yerleşim yerinde ve iyi bir şehir içi iş konumunda, zemin katında bir dükkan (yaklaşık 112 m² NF) ve 3 daire (toplam 296 m² WF / daire boyutları yaklaşık 82 - 107 m² WF arasında) bulunan bir konut ve ticari binadır (yaklaşık 1900 yılında inşa edilmiştir). Mülk ortalama bir onarım durumundadır (ancak yaklaşık 25.000 € tutarında bakım birikimi mevcuttur) ve ortalama demirbaş ve donanımlara sahiptir. Mülkteki birimler kiraya verilmiştir. Şu anda boş yer bulunmamaktadır.

Piyasa değeri ve ipotek kredisi değeri, kapitalize edilmiş kazanç değeri temel alınarak türetilmiştir.

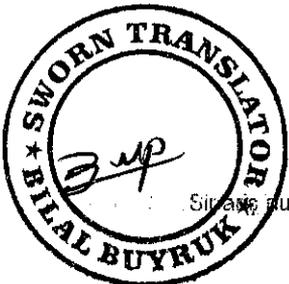
Üçüncü taraf kullanılabilirliği: ortalama - kullanım konsepti ve yasal bina koşulları bağlamında verilmiştir.

Pazarlanabilirlik/satılabilirlik: ortalama - mevcut piyasa durumu, konum ve mülk özellikleri nedeniyle.

Kiralanabilirlik: ortalama - merkezi konum ve mülk özelliklerinin yanı sıra Recklinghausen'deki genel talep nedeniyle.

Alıcı/kullanıcı grubu: Alıcı grubu: ağırlıklı olarak ulusal/bölgesel yatırımcılar / kullanıcı grubu: konut kiracıları ve ticari kiracılar (perakendeciler, hizmet sağlayıcılar, ofis kiracıları).

Mülk riski: Bu değerlendirme durumunda mülke özgü risk normal olarak değerlendirilmiştir. Ödünç verme kabiliyeti verilmiştir.



2 Kullanım amacı

Devreye alma

Peker GYO A.Ş., c/o H.P. Düsseldorf GmbH, Vogelsanger Weg 157, 40470 Düsseldorf'tan Sayın Murat Beyazyüz, mülkle ilgili uzman görüşünü hazırlamak üzere görevlendirilmiştir.

Saha incelemesi

Kişisel saha incelemesi 26 Mart 2021 tarihinde dış ve iç mekan incelemeleri yoluyla gerçekleştirilmiştir. Genel olarak erişilebilir alanlara (merdiven boşluğu, bodrum) ek olarak, saha incelemesi sırasında aşağıdaki birimler incelenmiştir:

Dükkan zemin kat daire

1. kat

Daire 2. kat

Denetlenemeyen birimlerin/alanların aynı durumda olduğu ve denetlenen birimlerle aynı veya benzer demirbaş ve donanımlara sahip olduğu varsayılmıştır.

Denetimin kapsamı, BeIV ile uyumlu uygun bir değerlendirme için riskle ilgili bir bakış açısından yeterli kabul edilmektedir.

Mevcut

İşveren tarafından bir temsilci ve Wardin&Schmoranz uzmanlık bürosundan Bay Schmoranz saha incelemesinde hazır bulunmuştur.

Değerleme tarihi 31.12.2023* (siparişe göre)

Kalite teslim tarihi 31.12.2023* (siparişe göre)

***Karar uyarınca, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yeni bir saha incelemesi yapılmaksızın bir değerlendirme düzeltilmesi yapılacaktır. Uzman, 26 Mart 2021 tarihine (saha incelemesi tarihi) kıyasla mülkün yapısal özelliklerinde değeri etkileyecek herhangi bir değişiklik olmadığını varsaymaktadır. Gelire ilişkin parametrelerle ilgili olarak, müşteri tarafından güncellenmiş bir kira beyanı sunulmuştur.**

Kalite tarihi, değerlendirme için ilgili mülk durumunun ilgili olduğu tarihtir. Yasal veya diğer nedenlerle mülkün farklı bir tarihteki durumu belirleyici olmadıkça, değerlendirme tarihine karşılık gelir.

Kullanım amacı

Bu değerlendirme, § 16 PfandBG uyarınca piyasa ve ipotek kredisi değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Mevcut belgeler

Aşağıdaki değerlendirme ile ilgili belgeler, uzman görüşünün hazırlanması için müşteri tarafından uzmana sunulmuştur:

- 22/04/2021 tarihi tapu kayıt özeti
- 26 Ekim 2011 tarihli harita
- Bina yükümlülük bilgileri 12.10.2020'den itibaren
- Tarihsiz kat planları / inşaat çizimleri
- 21/06/2011 tarihinden itibaren alan hesaplamaları
- Değerleme tarihinde geçerli olan güncel kira listesi (tarihsiz)
- Çeşitli tarihlerde kira sözleşmeleri Tarih

Değerleme uzmanı, müşteri veya mülk sahibi tarafından sağlanan belge ve bilgilerin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamen geçerli, doğru ve kapsamlı olduğunu varsayar. İncelenemeyen mülk belgelerine ilişkin değerlendirme ilgili etkiler saklıdır.



Tedarik edilen belgeler

Aşağıdaki belge ve bilgiler uzmandan temin edilmiştir:

- 26/03/2021 tarihinde planlama kanunu hakkında çevrimiçi bilgi
- 30/03/2021 tarihinde Recklinghausen Belediyesi ile yapılan telefon görüşmesinde bina yükümlülükleri hakkında bilgi

Seçilen prosedür

Mevcut durumda, piyasa değeri ve ipotek kredisi değeri, getiri odaklı mülk türü nedeniyle kapitalize edilmiş kazanç değerinden türetilmiştir.

Değerlendirme kapsamı

Değerlemenin konusu, binalar ve açık hava tesisleri (BGB Madde 94 uyarınca temel bileşenler) dahil olmak üzere tapu sicilinde listelenen arazi veya miras yoluyla geçen inşaat haklarıdır. Değerlemenin kapsamı, mülk üzerinde bulunan aksesuarları veya binaya kalıcı olarak bağlı olmayan aksesuarları ve özel işletme tesislerini içermez. Kiracı mülkleri, özel mülkler ve üçüncü şahıslara ait diğer mülkler (hayali bileşenler) de değerlendirilmediği için dışarıda tutulmuştur. Faiz (örneğin ara finansman faizi) ve vergiler (örneğin arazi devir vergileri) de dikkate alınmamıştır.

PfandBG madde 16 (2) uyarınca piyasa değerinin belirlenmesi

Piyasa değeri, tarafların her birinin bilgisi, ihtiyatlı ve zorlama olmaksızın hareket ettiği uygun bir pazarlanmanın ardından, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında emsallere uygun bir işlemde, değerlendirilme tarihinde bir teminat mülkünün satılabileceği tahmini tutardır.

PfandBG Bölüm 16 (2) uyarınca ipotek kredisi değerinin belirlenmesi

İpotek kredisi değeri, mülkün uzun vadeli sürdürülebilir özellikleri, normal bölgesel piyasa koşulları ve mevcut ve gelecekteki potansiyel kullanımları dikkate alınarak, mülkün gelecekteki satılabilirliğine ilişkin ihtiyatlı bir değerlendirmeden kaynaklanan değeri aşamaz. Spekülatif unsurlar dikkate alınmayabilir. Değerleme değeri, şeffaf bir şekilde ve tanınmış bir değerlendirme yöntemine uygun olarak belirlenen bir piyasa değerini aşamaz.

Yasal dayanak

Bilirkişi raporlarının hazırlanmasında aşağıda listelenen ilgili yönetmelikler ve kılavuzlar esas alınır. Burada herhangi bir talimat verilmemiştir, ancak en son sürümlere açıkça atıfta bulunulmuştur. aşağıda listelenen yönetmelikler:

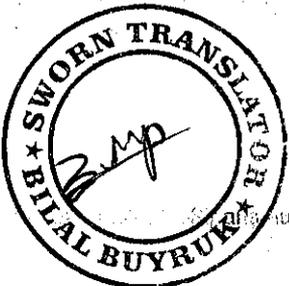
- ▶ Alman Bankacılık Kanunu (KWG)
- ▶ Ödeme Gücü Yönetmeliği (SolV)
- ▶ Sermaye Gereksinimi Yönetmeliği (CRR)
- ▶ Risk yönetimi için asgari gereklilikler (MaRisk)
- ▶ Pfandbrief Yasası (PfandBG)
- ▶ İpotekli Konut Kredisi Değerinin Tespitine İlişkin Yönetmelik (BelWertV)
- ▶ Mülk Değerleme Yönetmeliği (ImmoWertV)

MaRisk'e uygun rotasyon prensibi

Aşağıda imzası bulunan değerlendirme uzmanı, değerlendirmeyle ilgili nesneyi art arda iki defadan fazla değerlemediğini ve bu nedenle MaRisk BTO 1.2, 3 (rotasyon ilkesi) uyarınca gerekliliğe uyulduğunu teyit eder.

Hizmetlerin kapsamı / hizmetlerin sınırlandırılması

Piyasa değeri ekspertizi bir bina hasarı/yapı dokusu ekspertizi değildir. Yapısal tesisatların tanımı ve arazinin durumu ve gerçek özelliklerine ilişkin bilgiler yalnızca saha incelemesi sırasında elde edilen bulgulara, sunulan belgelere ve müşteri veya saha incelemesine katılan kişiler tarafından sağlanan bilgilere dayanmaktadır. Raporda aksi belirtilmedikçe, mülkün, bileşenlerinin ve teknik ekipmanının tamamen işlevsel olduğu varsayılmaktadır.



Binanın tanımı esas olarak mevcut yüzeyleri/ekipmanları içermektedir; bu nedenle bazı alanlarda değer sapmalarının meydana gelmesi göz ardı edilemez. Arazinin olası kirlenmesine ilişkin herhangi bir teknik inceleme veya araştırma yapılmamıştır. Değerleme konusunun gelecekteki kullanıma uygunluğunun yanı sıra kamu hukuku düzenlemelerine, bina ve tesis envanterine ve arazi ve binaların kullanımına ilişkin özel hukuk hükümlerine uygunluk ve mevcut yapı malzemeleri / bileşenleri ve arazi ve toprağın özellikleri nedeniyle kullanıcıların tehlikesizliği incelenmemiş ve kritik olmadığı varsayılmıştır. Aynı durum, uzman görüşünde aksi belirtilmedikçe, değerlemenin dayandığı referans tarih itibarıyla mülkün değerini etkileyen olası tüm kamu harçlarının, katkı paylarının, ücretlerin vb. alınması ve ödenmesi için de geçerlidir. Kamu hukuku düzenlemelerine uygunluğun yanı sıra tüm mülkün varlığı ve kullanımına ilişkin resmi ve maddi yasallık da bu nedenle emirle varsayılır.

Sorumluluk Reddi

Müşteri, raporlama tarihinde geçerli ve eksiksiz olan güncel ve ilgili bilgileri sağladığını teyit eder. Münferit olguların gerçeklerle yeterince kanıtlanamaması halinde, değerlendirme uzmanı makul varsayımlarda bulunmuştur. Belgelerin ve/veya varsayımların daha sonra yanlış olduğu ortaya çıkarsa, uzman görüşünün etkilenen kısımları buna göre düzeltilenektir. Yüklenici böyle bir durumda raporu sonradan düzeltme hakkını saklı tutar. Bina yapılarının inşaat ruhsatına uygun olarak inşa edildiği ve kusursuz olarak kabul edildiği ve herhangi bir dönüşüm, genişletme veya benzerinin ruhsata uygun olarak gerçekleştirildiği varsayılmaktadır. Yük taşıma kapasitesi ve olası kirlenmiş alanlar ve zararlı toprak kirliliği ile ilgili olarak toprak altının araştırılması ve değerlendirilmesi sözleşmenin bir parçası değildir ve gerçekleştirilmemiştir; yasal sınırların üzerinde kirlenme olmadığı varsayılmaktadır. Yapısal tesisatların sağlamlık, yangın, ses ve ısı yalıtımı ile sızdırmazlık, asbest veya diğer kirlenmeler, yapısal hasar ve kusurlar, hayvan veya bitki zararlılarının istilası açısından incelenmesi de bilirkişinin görevinin bir parçası değildir. Görünmeyen bileşenler için kusursuz bir durum olduğu varsayılır. Bina Enerji Yasası (GEG) gereklilikleri ve bundan kaynaklanabilecek güçlendirme yükümlülükleri ile ilgili herhangi bir inceleme yapılmaz. Bu aynı zamanda yeni binalar ve yapısal değişiklikler (dönüşüm, genişletme, yenileme vb.) için uyulması gereken standartlar için de geçerlidir. Bakım ve modernizasyon önlemleri söz konusu olduğunda, GEG gerekliliklerine uyulduğu varsayılır.

Belirtildiği üzere, her türlü vergi, harç veya katkı payının alındığı ve eksiksiz olarak ödendiği varsayılmaktadır. Ayrıca, temel kira sözleşmelerinin yasal gerekliliklere uygun olduğu ve bilinmeyen ekler veya yan sözleşmelerle değiştirilmediği veya yasal olarak itiraz edilmediği ve bu nedenle değişmediği varsayılmıştır. Ayrıca, kiracıların sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirdikleri ve kira borcu olmadığı varsayılmaktadır. Kiracının kredibilitesi kontrol edilmemiştir. Müşteri, raporu yalnızca kararlaştırılan amaç için kullanacaktır. Başka herhangi bir kullanım ve üçüncü taraflara ifşa (kısmen bile olsa) sadece uzmanın açık izniyle mümkündür. Müşteriye karşı sorumluluk kasıt ve ağır ihmal ile sınırlıdır. Uzman görüşünün doğruluğu ve eksiksizliği konusunda üçüncü taraflara karşı herhangi bir sorumluluk kabul edilmez. Üçüncü şahıslara karşı hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

Telif hakkı koruması

Rapor telif hakkı korumasına sahiptir. Uzman görüşü yalnızca değerlendirme tarihinde yukarıda belirtilen amaç için geçerlidir. Başka herhangi bir kullanıma - özellikle üçüncü taraflara ifşa edilmesine - yalnızca uzmana önceden danışılması ve onay vermesi halinde izin verilir. Uzman görüşünün yayınlanması her durumda uzmanın önceden yazılı onayını gerektirir. Çoğaltmaya yalnızca uzman görüşünün kullanım amacı kapsamında izin verilir. Araştırma ve uzman görüşü sonuçları sadece uzmanın yazılı onayı ile ve reklamın ifade ve sunum şeklinin önceden onaylanmasından sonra müşteri tarafından reklam amaçlı kullanılabilir.



3 Konum açıklaması

Makro pozisyon

Bölge Recklinghausen şehri / Münster idari bölgesi / Kuzey Ren-Vestfalya

Şehir / Sakinleri Recklinghausen ilçe kasabası, aynı adı taşıyan bölgede (Regie-Münster ilçesi) ve Dortmund şehir merkezinin yaklaşık 22 km kuzeybatısında yer almaktadır. Recklinghausen büyük bir ilçe kasabası unvanına sahiptir ve yaklaşık 111.700 nüfusa ev sahipliği yapmaktadır (31/12/2022 itibariyle). Şehir halen Ren-Ruhr metropolitan bölgesinin bir parçasıdır, Münster planlama bölgesi içinde orta ölçekli bir merkez işlevini üstlenir ve aynı zamanda bir üniversite yeridir. Ayrıca Recklinghausen'in güneyinden Ren-Herne Kanalı, kuzeyinden ise Lippe Nehri geçmektedir.

Federal İstatistik Dairesi, 30 Haziran 2020 itibariyle Recklinghausen'de ikamet yerinde sosyal güvenlik primine tabi yaklaşık 41.600 çalışan ve iş yerinde sosyal güvenlik primine tabi yaklaşık 41.900 çalışan bulunduğunu ve 294 kişilik pozitif bir işe gidip gelme dengesi olduğunu belirtmiştir. Söz konusu raporlama tarihinde 2.575 yerel işletme kaydedilmiştir.

Yerel üstü trafik durumu İyi erişilebilirliğe sahip iyi yerel üstü ulaşım bağlantıları vardır. A2 ve A43 otoyollarına erişilebilirlik. Recklinghausen tren istasyonu bölgesel demiryolu ağına iyi bağlantılar sunmaktadır. Dortmund Havaalanı şehir merkezine yaklaşık 40 km mesafededir.

Genel satın alma gücü endeksi 97,9
Kaynak: IHK Kuzey Vestfalya, durum 2020

İşsizlik oranı 8,1 - Recklinghausen bölgesi
%7,2 - Kuzey Ren-Vestfalya
%5,7 - Almanya
Kaynak: Federal İş Ajansı; tarih: 12/2023

Nüfus gelişimi -%16,1 (2021'den 2050'ye)
Kaynak: NRW Eyalet İstatistik Ofisi

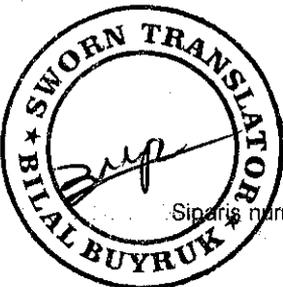
Mikro konum

Şehir / bölgeDeğerleme konusu mülk, Recklinghausen'in merkezinde, gelişmiş bir ana yol üzerinde yer almaktadır.

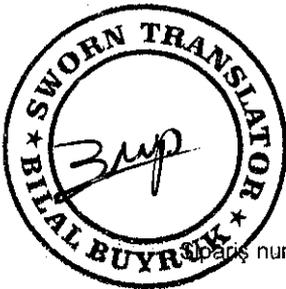
Otopark durumu Değerlendirme sahasında araç park yeri bulunmamaktadır. parça. Günün saatine bağlı olarak, kamuya açık yollara park etmek zordur.

Toplu taşıma Toplu taşıma durakları mahallede
Mevcut: "Recklinghausen" tren istasyonu yaklaşık 700 metre uzaklıktadır.

Alışveriş tesisleri Günlük ihtiyaçlar için mağazalar ve diğer alışveriş olanakları
Yakın çevrede çok sayıda restoran ve bar bulunmaktadır.



Okullar	Yakın çevrede yeterince mevcut. Çevredeki binalar çoğunlukla : konut ve ticari binalar, ofis binaları Emisyonlar Değerleme konusu mülk yoğun trafiğe sahip bir yol üzerinde yer almaktadır. yol, gürültü emisyonlarına neden olur.
Durum değerlendirmesi ortaya çıkmaktadır	Yukarıda belirtilen durum kriterlerinden aşağıdaki durum değerlendirmesi Çözüm: İyi, şehir merkezinde iş yeri konumu / orta, merkezi yerleşim yeri
<u>Mülk açıklaması</u>	
Düzen / Şekil	Düzenli bir yerleşim planına sahip teraslı arsa.
Topografya	seviye
Boyutlar	Sokak cephesi: yaklaşık 12,5 m / ortalama derinlik: yaklaşık 14 m
Bina zemini	Yerinde inceleme izlenimine göre, bina zemin koşullarının sağlam olduğu varsayılabilir.
Yardımcı Programlar	Elektrik / Su / Gaz / Telefon / İnternet
Atık bertarafı	Kamuya ait kanalizasyon bağlantısı mevcuttur.
Geliştirme katkıları	Mülk, ulaşım ve kamu hizmetleri açısından gelişmiştir. İnceleme izlenimine göre, erişim yolu tarihi, tamamen gelişmiş bir yoldur, bu nedenle değerlendirme için BauGB ve KAG'a göre geliştirme maliyetlerinin ve ücretlerinin ödenmiş olduğu varsayılmıştır.
Kentsel arazi kullanım planlaması	19 Aralık 2008 tarihli 300 no'lu "Löhrhof" imar planı; değerlendirme konusu taşınmazın alanı için temel koşullar: MK / 6 katlı / kapalı inşaat / GRZ 1.0 / GFZ 6.0 Açıklama Mevcut üst yapılar için bir inşaat ruhsatı sunulmamıştır. Saha incelemesi sırasında ve sağlanan belgelerden, izne uygun olmayan yapılara dair herhangi bir belirti görülmemiştir. Bu bakımdan, mevcut gelişmenin yasallığı varsayılabilir.
Erişim yolu	Doğrudan yol erişimi vardır. Geçiş hakkı gerekli değildir.
Sınır geliştirme / aşırı yapılaşma	Binalarda kısmi bir sınır gelişimi söz konusudur. Göz ve kadastro haritasına göre herhangi bir sınır üstyapısı bulunmamaktadır.



4 Bina açıklaması

Mülk tipi	Konut ve ticari bina
İnşaat yılı	1900 civarı
Yenileme/modernizasyon	çeşitli zamanlarda / en son 2017 yılında mağaza binaları modernize edildi / başka türlü devam eden bakım önlemleri alındı
Konut birimleri	3
Ticari birimler	Zemin katta 1 dükkan
İnşaat yöntemi	Sağlam yapı
Yerleşim / kat	planı çözümleri işlevsel kat planları ile işlevsel yerleşim / dairelerde balkon yok
<u>Kabuk yapısı</u>	
Zeminler	KG / zemin kat / 1. - 2. kat / dönüştürülmüş çatı katı
Kiler	Tam bodrum
Dış duvarlar / cephe	Tuğla işi / sıvalı cephe alanları / zemin kat cephesinde cephe klinker
İç duvarlar	Masif veya hafif bölme duvarlar
Tavanlar	KG üstü masif / aksi takdirde ahşap kirişli tavanlar
Merdiven	KG'ye çıkan beton merdivenler / kat alanına çıkan ahşap merdivenler
Çatı	Kiremit çatılı ahşap konstrüksiyon üzerine üçgen çatı ve çatı eklentileri (dormerler)
<u>Genişleme</u>	
Pencereler / aydınlatma	Yalıtım camlı plastik pencereler
Kapılar kapıları	Ahşap kapılar / cam kapılar / metal/FH kapılar veya duman koruma
Zemin kaplamaları	Fayans / laminat / vinil
İç duvar uygulaması	Sihhi alanlarda duvar kağıdı / sıva / duvar karoları / mutfak tesisat alanları fayans kaplı
Isıtma	Gazlı yerden ısıtma
Isı transferi	Radyatörler
Sıcak su kaynağı	merkezi olmayan (ani su ısıtıcıları / tezgah üstü/altı cihazlar)
Havalandırma / iklimlendirme	Zemin kattaki dükkan alanında klima sistemi



Sihhi teçhizat / WC	Daireler: Basit donanımlara sahip küvetler / Dükkan binaları: tam donanımlı Ortalama olanaklara sahip ayrı bayan ve bay WC'leri
Elektrik tesisatı	ortalamanın biraz altında
enerji ekipmanı	ortalama genel ekipman ortalama
İnşaat/bakım durumu	ortalama
Açık hava tesisleri	örn. mülk sınırı içindeki ev bağlantıları / kaplamalı açık alanlar / sınır tesisatları
Enerji Kimlik Belgesi	Bir enerjinin potansiyel alıcısı, kiracısı, kiraya vereni veya kiracısı Enerji performans sertifikası her zaman geliştirilmiş bir mülkün, kat mülkiyetinin veya kısmi mülkiyetin sahibine sunulmalı veya teslim edilmelidir (GEG 2020). Bu durum küçük binalar ve tescilli binalar için geçerli değildir. Prensip olarak, mevcut binalar için enerji kimlik belgeleri ya hesaplanan enerji talebi ya da ölçülen enerji tüketimi temelinde düzenlenebilir.

Not Verilen bina ve ekipman tanımı mevcut durumu ifade etmektedir. Bina tanımı sadece ilgili bina tipinin sınıflandırılması için gerekli olan temel özellikleri içerir. Bu bağlamda, bilgiler baskın donanımlar ve kaplamalarda ilgilidir. Bazı alanlarda sapmalar olabilir. Tanım, üretim maliyetlerinin veya kira oranlarının belirlenmesinde temel teşkil eder. Binaların münferit alanlarında ve açık hava tesislerinde sapmalar meydana gelebilir, ancak bunların genel değer üzerinde hiçbir etkisi yoktur. Hazır mutfaklar, eğer mevcutsa, değerlendirilmez.



5 Arazi kaydı

Alıntı: 22.04.2021
Yerel Recklinghausen
mahkeme:
Envanter

Arazi kaydı	Grup/ Yaprak	Hayır. Hayır. Hayır. BV	Bölge	Koridor	Parsel(ler)	Alan (m ²)
Recklinghausen	7865	11	Recklinghausen	338	34	192

Toplam alan 192
hangi 192

Bölüm I, tapu kayıtlarına
göre mal sahibi

Bölüm II, Yükümlülükler / Kısıtlamalar

Bant/ levha	Seri no. Dept. II.	Seri no. BV or parça sı	Korid or parça sı	Giriş	Açıklama	Değer (€)
7865	3	11	34	Recklinghausen bölgesindeki 54 No.lu parselin 234 numaralı mülk sahibi için bir pencere hakkı.	Mevcut geliştirme/kullanım ile ilgili olarak önemli bir değer düşüklüğü bulunmamaktadır.	

Tapu siciline ilişkin açıklamalar

Parsel takibi / rehinli mülk kimlik kontrolü

Tapu kaydı envanteri, tapu kaydıyla bağlantılı mevcut mülkiyet haritası ve varsa ifraz beyannamesi temelinde anlaşılabilir. Arsa büyüklüğü de kadastro haritası kullanılarak uygunluk açısından kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Arazi kaydı

Envanter ve Bölüm II ile birlikte yukarıda belirtilen tarihe sahip tapu sicilinden bir alıntı sunulabilir.

Envanter

Envantere hiçbir cetvel notu girilmez.



6 Tapu kaydı dışındaki haklar, yükümlülükler ve kısıtlamalar

Bina yükümlülükleri

Recklinghausen Belediyesi'nden (Bayan Großmann-Milano) 30 Mart 2021 tarihinde telefonla alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu mülkün bulunduğu alan için bina takyidatı kaydında herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Kirlenmiş sahalardan

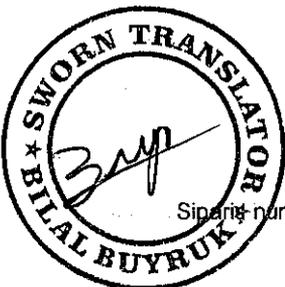
Önceki kullanıma dayanarak, kirlenmiş sahalardan ilişkin herhangi bir şüpheli bulunmamaktadır. Saha incelemesinde de bu konuda herhangi bir şüpheli bulguya rastlanmamıştır. Mevcut bilgi durumuna dayanarak, kirlenmiş alan şüphesi imza sahibinin bakış açısından olası değil olarak sınıflandırılmıştır. Bu bağlamda, değerlendirme, sahanın kirlenmiş sahalardan arınmış olduğu varsayımına dayanmaktadır.

Anıt koruması

Mülk listelenmiş bir bina değildir.

Açıklama

Tapu kaydı dışında başka üçüncü taraf hakları veya takyidat ve kısıtlamalara ilişkin herhangi bir gösterge bulunmamaktadır.



7 Arazi değeri

Arsa no.	Tanımlama	Ana bölge		İkincil alan 1		İkincil alan 2		karlı evet/hayır	
		(m ²)	€/m ²	(m ²)	€/m ²	(m ²)	€/m ²		Arazi değeri
1	Parsel 34	192	610					Evet	117.120

Arazi değeri (kiralanabilir kısımlar) 117.120
Arazi değeri (kârlı olmayan kısımlar) 0

ZEMİN DEĞERİ (toplam) 117.000
Verim değerinin (MVV) %21'ine ve verim değerinin (BLW) %25'ine karşılık gelir.

Arazi değerine ilişkin notlar

Güncel standart arazi değeri, Kuzey Ren-Vestfalya Eyaleti Mülk Değerleri Yüksek Uzman Komitesi'nin ("BORIS.NRW") çevrimiçi portalından alınmıştır. Değerleme konusu mülkün bulunduğu bölge için aşağıdaki bölgesel standart arazi değeri yayınlanmıştır:

Standart değer : **610 €/m² ebf. (bölgesel)**
Referans tarihi : 01.01.2023
Kullanım türü : Çekirdek alanlar
Kat sayısı : 2 ila 4 kat
Bölge : Şehir merkezi

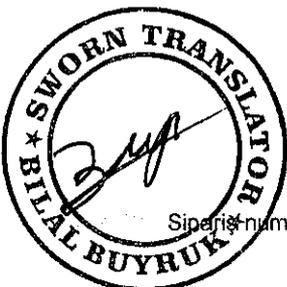
Değerleme konusu mülk, yukarıda belirtilen BRW'nin ana kriterlerini karşılamaktadır. Bu bağlamda, BRW dayanıklı olarak sınıflandırılmış ve değerlendirme için temel olarak kullanılmıştır.



8 Maddi değer (piyasa değeri)

Bina no.	Arsa no.	İnşaat yıl	GND RND		Binaların üretim maliyetleri			Yaş değeri azaltımı		Yaş val. İmalat. €	
				yıllar	m ² GFA	€	BNK	Yaklaşım	%		
A	Konut/ticari bina	1	1900	75	45	710	1.560	18,0	Doğrusal	40,0	784.181

Yaş değerine göre azaltılmış üretim maliyetleri	784.181
+ Açık hava tesislerinin gerçeğe uygun değeri	3,0% 23.525
Binaların ve diğer tesislerin maddi değeri	807.706
+ Tüm mülkün arazi değeri	117.000
Geçici varlık değeri	924.706
Özel mülke özgü özellikler	
- İnşaat kusurları ve yapısal hasar nedeniyle değer azalması notlara bakınız	25.000
Maddi değer (yuvarlatılmamış)	899.706
DEĞER (yuvarlatılmış)	900.000



9 Maddi değer (ipotek kredisi değeri)

Bina no.	Arsa no.	İnşaat yıl	GND RND		Binaların üretim maliyetleri		Yaş değeri azaltımı		Zaman değeri €	
			yıllar		m ² GFA	€	Yaklaşım	%		
A	Konut/ticari bina	1	1900	75	45	710	1.560	Doğru sal	40,0	664.560

Binaların gerçeğe uygun değeri	664.560	
+ Açık hava tesisleri	3,0%	19.937
<hr/>		
		684.497
- Güvenlik indirimi	10,0%	68.450
<hr/>		
		616.047
+ Arzi bina maliyetleri	18,0%	110.888
<hr/>		
Binaların ve diğer tesislerin değeri	726.935	
+ Arazi değeri		117.000
<hr/>		
Geçici varlık değeri	843.935	
- Modernizasyon/bakım birikimi notlara bakınız		25.000
<hr/>		
Maddi değer (yuvarlatılmamış)	818.935	
<hr/>		
DEĞER (yuvarlatılmış)	818.000	



Varlık değerine ilişkin açıklamalar

Alan inandırıcılık kontrolü

İnşaat rakamları ve yaşam/kullanılabilir alan, kendi ölçümleri olmaksızın mevcut belgelerden (yaşam/kullanılabilir alan hesaplaması, kat planları) alınmış veya şirket tarafından kabaca belirlenmiş, genişleme oranı ve parsel haritası kullanılarak inandırıcılık açısından kontrol edilmiş ve uygulanmıştır. Alan uygunluk kontrolünün bir parçası olarak gösterilen temel rakamlar makuldür ve yayınlanan karşılaştırma aralıkları dahilindedir.

Inandırıcılık kontrolü

yakl. 408 m² WNF : yaklaşık 710 m² GFA =
yaklaşık 0,57 veya yaklaşık 408 m² WNF : yaklaşık
568 m² GF = yaklaşık 0,72

Toplam ve kalan faydalı ömür

Mülkün türü ve içinde bulunduğu durum dikkate alınarak, aşağıdaki toplam ve kalan faydalı ömürler varsayılabilir:

Gerçek yapım yılı	: 1900 civarı
Toplam faydalı ömür	: 75 yıl (80 yıllık bir GND'den alan ağırlıklı) konut kullanımı için 60 yıllık bir GND ve dükkan / Ek 2 BelWertV için 60 yıllık bir GND gözlemlenmiştir)
Kalan faydalı ömür	: 45 yıl

Ekonomik kalan faydalı ömür, mevcut durumu ve gerçekleştirilen modernizasyon çalışmalarını dikkate alır.

İnşaat maliyetleri

Üretim maliyetleri BKI tarafından sağlanan karşılaştırmalı verilerden türetilmiştir:

BKI 2023

Bina tipi	: Daireli ticari binalar
İnşaat maliyet aralığı	: 1,755 - 2,785 €/m ² brüt kat alanı
Seçilen yaklaşım	1.800 €/m ² GFA BKI'ye göre
bölgesel faktör	0,870 (Recklinghausen
bölgesi) Üretim maliyetleri	: 1.560 €/m ² GFA

Yaklaşım mevcut durumu ifade etmektedir.

Açık hava tesisleri ve yardımcı bina maliyetleri

Açık hava tesisleri ve yardımcı bina maliyetleri için tahminler, karşılaştırılabilir mülklerin istatistiksel olarak doğrulanmış yüzdeleri temelinde hesaplanır ve BelWertV'nin gereklilikleri dikkate alınır. Mülkün türü ve mevcut mülk özellikleri dikkate alındığında, yardımcı bina maliyetleri ve açık hava tesisleri için temel oranların uygun olduğu kabul edilir.

Yaşa bağlı amortisman

Bu durumda, doğrusal amortisman yöntemi seçilir.

Modernizasyon ve bakım birikimi

Mülk bir bütün olarak şu anda ortalama bir inşaat ve bakım durumundadır. Devam eden bakım çalışmaları büyük ölçüde mülk üzerinde gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte, arka cephede hafif hasar (hafif çatlama, sıva dökülmesi, boyama gerekli) ve bodrum katında binanın yaşına özgü bir miktar nem hasarı tespit edilmiştir.

Aşağıdaki maliyet tahmini bir tahmin olarak anlaşılmalıdır. Normal ticari işlemlere uygun olarak özel bir kesinti artı yaş nedeniyle değerinde bir azalma gereklidir. Değerlemede yaklaşık 25.000 € tutarında bir meblağ dikkate alınmıştır. Bu tutara modernizasyon masrafları dahil değildir.



Notlar Maddi değer

Geçici gerçek değer, ilgili uzman komiteler tarafından belirlenen ve yayınlanan gerçek değer faktörleri yardımıyla piyasa durumuna uyarlanmalıdır. Halihazırda değerlendirme konusuyla karşılaştırılabilir mülkler için uzman komite tarafından belirlenmiş gerçek değer faktörleri bulunmamaktadır. Bu değerlemenin amaçları doğrultusunda, geçici, matematiksel olarak belirlenen varlık değeri mevcut piyasa durumuna göre ayarlanmamıştır. Varlık değeri piyasa ayarlaması yapılmadan belirlenmiştir. Piyasa değeri, mülkün türü ve piyasa davranışı nedeniyle yalnızca ilgili gelir değerinden türetilmiştir. Buna ek olarak, değerlendirme konusu mülk, piyasa değerinin kapitalize edilmiş kazanç değerine dayandığı klasik getirili bir mülktür.

Teminat iskontosu (ipotek kredisi değeri)

Olası bina fiyat düşüşlerini ve dolayısıyla değerlemelerin uzun vadeli geçerliliğini dikkate almak için, ipotekli kredi değerinden bir güvenlik indirimi düşülmüştür (BelWertV Bölüm 16 (2) hükümleri uyarınca). Mevcut durumda, %10'luk bir güvenlik indirimi uygun görülmüştür.

BelWertV'ye göre denetim

§ Bölüm 14 BelWertV (RND < 30 yıl) : hayır



10 Kapitalize kazanç değeri (piyasa değeri)

Kullanım		RND	Faiz	Miktar	Yüzey alanı	Kira (€/m ²)		RoE	Toprak vz.
Binalarda	Kullanım / Açıklama					Öyle mi	piyasa teamülleri		
g	A	45	5,50	1	112	16,07	16,07	21.598	3.439
w	A	45	4,50	3	296	5,31	5,31	18.861	2.457

w = konut, g =

ticari 45Ø 5.03 Σ 4 Σ 408

Σ 40.459 Σ 5.896

İşletme maliyetleri (kalemlere ayrılmış liste - piyasa değeri)

Kullanım		Bakım		Yönetim		MAW	Çeşitli		Toplam
Binalarda	Kullanım / Açıklama	€/m ²	% HK	€/WE	Özkaynak karlılığı	Özkaynak karlılığı	€/m ²	Özkaynak karlılığı	Özkaynak karlılığı
g	A	13,50	0,50	431,96	2,0	4,0	1,20	0,60	13,6
w	A	13,50	0,50	350	5,6	2,0	1,20	1,90	30,6

w = konut, g = ticari

Mülkte elde edilebilecek standart yıllık brüt getiri	40.459
- Telafi edilemeyen yönetim maliyetleri	21,6% 8.720
Mülkün standart yıllık net geliri	31.739
- Arazi değeri üzerinden faiz	5.896
Binaların normal piyasa net gelir payı	25.843
x ortalama bugünkü değer faktörü	17,62
Binaların aktifleştirilmiş kazanç değeri	455.442
Σ Kullanımın bugünkü değeri (RoE - işletme maliyetleri - arazi değerinin getirisi) x bugünkü değer faktörü	
+ Arazi değeri	117.000
Geçici aktifleştirilmiş kazanç değeri	572.442
Özel mülke özgü özellikler	
- İnşaat kusurları ve yapısal hasar nedeniyle değer azalması (bkz. varlık değeri)	25.000
Kapitalize edilmiş kazanç değeri (yuvarlanmamış)	547.442
GELİR DEĞERİ (yuvarlatılmış)	547.000



Sipariş numarası 24-00004

Sayfa 18 gelen
35

11 Gelir değeri (ipotek kredisi değeri)

Kullanım			RND	Faiz	Miktar	Yüzey alanı	Kira (€/m ²)		RoE	Toprak vz.	
Binalarda							yıllar	%			adet.
		Kullanım / Açıklama									
g	A	ticari / dükkan zemin kat	45	6,25	1	112	16,07	16,07	21.598	3.908	
w	A	Konut / daireler 1. kattan çatı katına	45	5,25	3	296	5,31	5,31	18.861	2.866	
			Ø 45	Ø 5,78	Σ 4	Σ 408			Σ 40.459	Σ 6.774	

İşletme maliyetleri (kalemlere ayrılmış liste - ipotek kredisi değeri)

Kullanım			Bakım		Yönetim		MAW	Çeşitli		Toplam*
Binalarda			€/m ²	% HK	€/WE	Özkaynak karlılığı	Özkaynak karlılığı	€/m ²	Özkaynak karlılığı	Özkaynak karlılığı
		Kullanım / Açıklama	(/pc.)		(/pc.)			(/pc.)		
g	A	ticari / dükkan zemin kat	13,50	0,50	431,96	2,0	4,0	1,20	0,60	15,0
w	A	Konutlar / daireler 1. kattan DG'ye	13,50	0,50	350	5,6	2,0	1,20	1,90	30,6

* varsa, asgari oranına göre ayarlanmıştır

%15Ø 22,3

w = konut, g = ticari

Modernizasyon riski (ipotek kredisi değeri)

Kullanım			Modernizasyon riski			BWK Toplam	
Binalarda			% HK	€/m ²	Özkaynak karlılığı	€	Özkaynak karlılığı
		Kullanım / Açıklama					
g	A	ticari / dükkan zemin kat	0,20	5,43	2,8	3.848	17,8
w	A	Konutlar / daireler 1. kattan DG'ye				5.778	30,6
						Σ 9.626	Ø 23,8

w = konut, g = ticari



Yıllık brüt getiri		40.459
- İşletme maliyetleri	23,8%	9.626
Yıllık net getiri		30.833
- Arazi değeri üzerinden faiz		6.774
Bina temizlik geliri		24.059
x ortalama bugünkü değer faktörü	15,88	
Binaların aktifleştirilmiş kazanç değeri		382.056
Σ Kullanımın bugünkü değeri (RoE - işletme maliyetleri - arazi değerinin getirisi) x bugünkü değer faktörü		
- Modernizasyon/bakım birikimi	(bkz. varlık değeri)	25.000
+ Arazi değeri		117.000
Kapitalize edilmiş kazanç değeri (yuvarlanmamış)		474.056
GELİR DEĞERİ (yuvarlatılmış)		474.000



Aktifleştirilmiş kazanç değerine ilişkin notlar

Gerçek kiralar / gelirler

Sunulan 8 Ekim 2020 tarihli kira listesine göre aşağıdaki kiralar elde edilmektedir:

Ticaret

Zemin kat dükkan : yaklaşık 112 m² NF 1.800,00 € = yaklaşık 16,07 €/m² NF
Kullanım: 01.12.2019
tarihinden itibaren bahis ofisi
kira sözleşmesi
Süre: 30.11.2024'e kadar / daha sonra şu kadar uzatma
Süre bitiminden 6 ay önce iptal edilmediği takdirde 2x5 yıl Servis
ücretleri: kiracı tarafından karşılanır
Endeksleme: mevcut / TÜFE'ye bağlı

Flats

Daire 1 yaklaşık 107 m² WF 572,45 € = yaklaşık 5,35
€/m² Daire 2. kat yaklaşık 107 m² WF 550,00 € = yaklaşık 5,14
€/m² WF Daire üst kat : yaklaşık 82 m² WF 450,00 € = yaklaşık 5,49
€/m² WF

Ortalama konut kirası = yaklaşık 5,31 €/m² yaşam alanı

Sürdürülebilir kiralar / konut geliri

Aşağıdaki karşılaştırmalı kiralar Recklinghausen için kira endeksinde belirtilmiştir (1 Ocak 2022 itibariyle):

İnşaat yılı grup : modernize edilmiş daireler
Binalar 31 Aralık 1947 tarihine
kadar tamamlanmıştır
Ekipman : ısıtılmalı ve çift camlı
banyo/WC ile
Kira aralığı : 4,90 - 5,40 €/m² WF
(ortalama: 5,15 €/m²
WF)

IVD, 2023 konut fiyat endeksinde, Recklinghausen'de orta konut değerine sahip konut alanları için ortalama 7,10 €/m² yaşam alanı ve basit konut değerine sahip konut alanları için 6,00 €/m² yaşam alanı kirası göstermektedir (mevcut daireler, yeniden kiralama/yeni sözleşme kirası).

vdpResearch veri tabanına göre (08/2023 itibariyle), Recklinghausen bölgesi için aşağıdaki ortalama piyasa kiralari yayınlanmıştır:

Orta konum / orta : 6,60 €/m² WF
Orta konum / basit donanım : 6,40 €/m² WF

Konutlar için fiilen ödenen kiralar makul düzeydedir, ancak dairelerin büyüklüğü, tipi, özellikleri, durumu ve konumu ile diğer faktörler dikkate alındığında piyasa ile uyumludur ve sürdürülebilir bir temelde elde edilebilir. İlimli kira seviyesi, temel emlak faiz oranına yeterince yansıtılmıştır.

Ticaret

IHK Nordwestfalen'in ticari kira endeksinde (2020/2021 itibariyle), Recklinghausen şehir merkezi bölgesindeki dükkanlar için 9,00 - 20,00 €/m² NF karşılaştırmalı bir aralık yayınlanmaktadır.

Aksi takdirde, ticari karşılaştırmalı kiralar yalnızca çok sınırlı ölçüde mevcuttur.

Konum ve mülk özelliklerinin yanı sıra listelenen standart piyasa karşılaştırma aralığı dikkate alındığında, benzer şekilde alanının mevcut kira seviyesi standart piyasa ve sürdürülebilir şekilde ulaşılabilir olarak değerlendirilmiştir.



İşletme maliyetleri

Yönetim maliyetleri, BelWertV (Ek 1), Im- moWertV 2021'deki bilgiler ve mevcut emlak piyasası raporunda uzman komite tarafından sağlanan bilgiler temelinde muhasebeleştirilir ve değerlendirme mülkü için uygundur. Kira kaybı riski ile bakım ve yönetim maliyetleri, karşılaştırılabilir mülklerle ilgili deneyime dayalı olarak seçilmiştir. Mevcut değerlendirme durumunda, seçilen oranlar mülkün türünü, mülkteki ilgili alan kullanımını, demirbaşları ve donanımları ve mülkün durumunu dikkate almaktadır. İpotek kredisi değeri ile ilgili olarak, BelWertV uyarınca minimum %15'lik bir oran dikkate alınmalıdır. Gerektiğinde diğer maliyet türleri (örneğin modernizasyon riski) bu asgari tutarın dışında düşülmür.

Enerji verimliliği nedeniyle ev sahibinde kalan CO2 vergisi, "Diğer yönetim maliyetleri" altında ayrı olarak muhasebeleştirilir. HypZert "Enerji ve Çevre" uzman grubunun bir hesaplama aracına dayanarak, yakıt türü, kullanım türü ve muhtemel olduğu düşünülen enerji tüketimi belirleyicidir.

Modernizasyon riski

Mevcut durumda, mülkün türü göz önünde bulundurularak dükkan alanı için bir modernizasyon riski dikkate alınmalıdır. Sayısallaştırılmış modernizasyon riski, değerlendirme tarihinde belirlenen pazarlanabilirliği ve kazanç kapasitesini (ilk kira seviyesi) korumak için bakım önlemlerine ek olarak gerekli ayarlama önlemlerini kapsamayı amaçlamaktadır. Bu bağlamda, yalnızca uzun vadede başlangıç kira seviyesini güvence altına almak için gereken modernizasyon/yenileme giderleri dikkate alınacaktır. Donanım, binanın yaşı ve mülkün mevcut kullanımı dikkate alınarak, BelWertV uyarınca modernizasyon riski için yeni inşaat maliyetlerinin %0,2'si oranında bir oran uygulanır.

Mülk faiz oranı

Recklinghausen şehrinin uzman komitesi, 2022 güncel emlak piyasası raporunda aşağıdaki emlak faiz oranlarını yayınlamaktadır:

Çok aileli evler (ticari pay < %20)	%3,5 (+/- 1,2)
Konut/ticari binalar (ticari pay > %20)	%3,9 (+/- 1,4)

Ortalama, merkezi konut konumu, iyi şehir merkezi iş konumu, ortalama mülk özellikleri, kullanım türü, kira seviyesi ve mevcut bölgesel piyasa koşulları dikkate alındığında, mevcut durumda ortalama % 5,03 civarında bir emlak faiz oranı (perakende: % 5,5 / konut: % 4,5) uygun görülmektedir.

Kapitalizasyon faiz oranı

BelWertV genel olarak konut mülkleri için %3,5 ila %5,5 ve ticari mülkler için %4,5 ila %6,5 arasında bir asgari kapitalizasyon oranı aralığı belirlemektedir. Deutsche Bundesbank tarafından yayınlanan 30 yıllık federal tahvillerin mevcut getirisi dikkate alındığında, asgari kapitalizasyon oranları şu anda konut mülkleri için %5,1 ve ticari mülkler için %6,1'dir. Buna ek olarak, mülkün türüne bağlı olarak daha fazla artış uygulanması gerekebilir (büyük mağazalar, self servis ve uzman mağazalar, oteller, klinikler, rehabilitasyon tesisleri, huzurevleri, tarımsal mülkler, tüketici pazarları, alışveriş merkezleri, eğlence mülkleri, çok katlı otoparklar, benzin istasyonları ve depo ve lojistik mülkleri için +%0,5 / üretim mülkleri için +%1,0). Uzun vadeli bölgesel piyasa gelişmeleri, sürdürülebilir talep kriterleri ve bina tasarımı ve kullanımı dikkate alınarak, uygun olduğu düşünülen bir kapitalizasyon faiz oranı uygulanır.

Sonuçların inandırıcılık kontrolü

Recklinghausen 2022 şehrinin güncel emlak piyasası raporu aşağıdaki karşılaştırmalı faktörleri göstermektedir:

Çok aileli evler (ticari pay < %20)	15,8 kat (+/- 2,9)
Konut/ticari binalar (ticari pay > %20)	14,3 kat (+/- 2,9)

Bu değerlemede belirlenen piyasa değeri, bu karşılaştırmalı aralıklar içinde yer almaktadır ve konum ve mülk özelliklerinin yanı sıra mevcut piyasa durumu göz önüne alındığında makul kabul edilmektedir.



BelWertV'ye göre testler

- § Bölüm 4 (3) BelWertV (varlık değerinin aktifleştirilmiş kazanç değerinin %20 altında olması) : hayır
§ Bölüm 13 (1) BelWertV (negatif net gelir) : hayır
§ Bölüm 13 (2) BelWertV (RND < 30 yıl) : hayır
§ Bölüm 13 (3) BelWertV (arazi değer payı > %50) : hayır

12 SWOT analizi

Güçlü Yönler

- İyi, şehir merkezinde iş yeri konumu
- Karayolu ve toplu taşıma ağına iyi bağlantılar
- mülk tamamen kiraya verilmiştir

Zayıf Yönler

- İşlek "Kaiserwall" yolundan kaynaklanan gürültü emisyonları
- mülkün orta düzeyde bir bakım birikimi vardır
- Mülkte park yeri yok ve kamuya açık sokak alanında zor park seçenekleri

Fırsatlar

- Yükselen kiralar/fiyatlar
- Binalarda enerji optimizasyonu

Riskler

- Düşen kiralar/fiyatlar
- Artan finansman maliyetleri
- Artan enerji maliyetleri
- Öngörülen nüfus düşüşü

13 Alan ve verim kompozisyonu (piyasa değeri)

Bina no.	Bina	YAŞAM		TİCARET	
		Alan (m ²)	Özkaynak karlılığı (€)	Alan (m ²)	Özkaynak karlılığı (€)
A	Konut/ticari bina	296	18.861	112	21.598
		Σ 296	Σ 18.861	Σ 112	Σ 21.598

Toplam yaşam alanı (m²)

408

Toplam brüt kâr (€)

40.459



14 Sonuçlara genel bakış

İpotek kredisi değerinde herhangi bir takyidat da dikkate alınmalıdır.		Piyasa değeri § Bölüm 16 PfandBG	İpotek kredisi değeri İpoteksiz (§ 16 PfandBG)
Değerler	Maddi değer	900.000	818.000
	Aktifleştirilmiş kazanç değeri	547.000	474.000
Piyasa değeri	Aktifleştirilmiş kazanç değerinden türetme	547.000	
İpotek kredisi değeri (MW'nin %87'si)	Aktifleştirilmiş kazanç değerinden türetme		474.000
Karşılaştırma parametreleri	€/m ² WNfl.	1.340	1.160
	x kat yıllık kira	13,5	11,7
	RoE konut / ticari	47 / 53	47 / 53
	Brüt özkaynak karlılığı (RoE/x)	7,4%	8,5%
	Net getiri (ReE/x)	5,8%	6,5%
Kiralık alan	Yaşam alanı	296 m ²	296 m ²
	Kullanılabilir alan	112 m ²	112 m ²
	Σ	408 m ²	408 m ²
Verim	Yıllık brüt getiri	40.459	40.459
	Yıllık net getiri	31.739	30.833
Emlak/ Kapitalizasyon faiz oranı	Yaşam	4,50%	5,25%
	Ticaret	5,50%	6,25%
	lehte.	5,03%	5,78%
İşletme maliyetleri	Yaşam	30,6%	30,6%
	Ticaret	13,6%	17,8%
	lehte.	21,6%	23,8%

15 Eklerin listesi

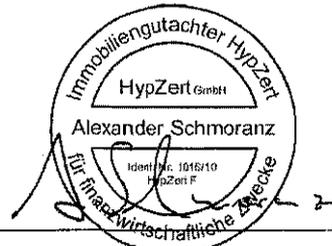
Fotoğraflı dokümantasyon
Makro ve mikro konum
Emlak haritası (TIM-Online)



Oluşturuldu:

31.12.2023

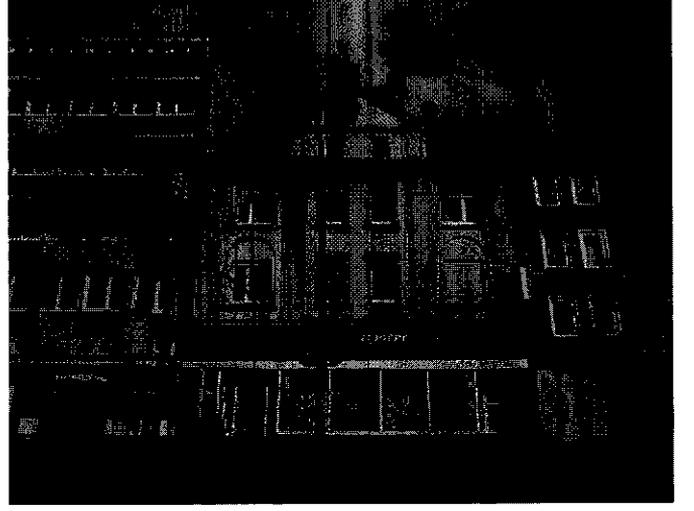
Sipariş numarası 24-00004





16 Fotoğraflı dokümantasyon

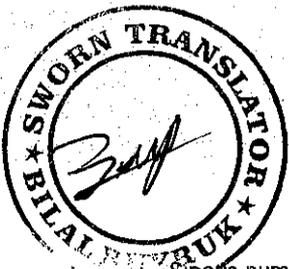
Önden görünüm



Çevre



Çevre



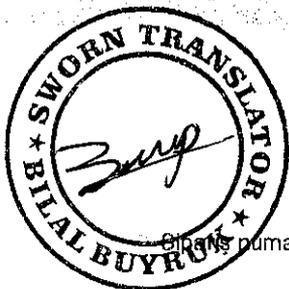
Arka cephe



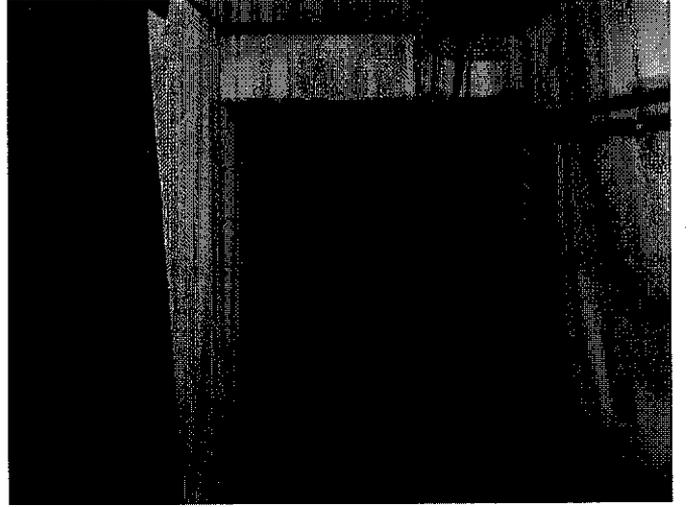
İç avlu



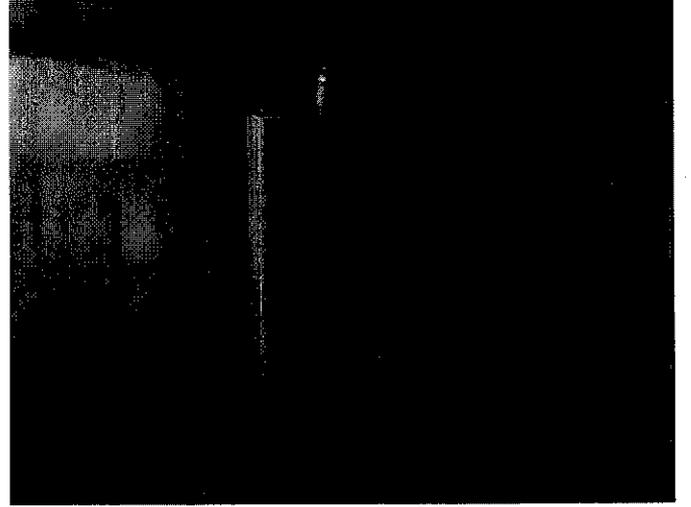
ayrı kiler odası



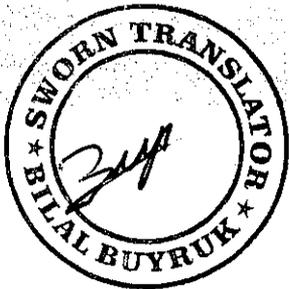
Genel kiler



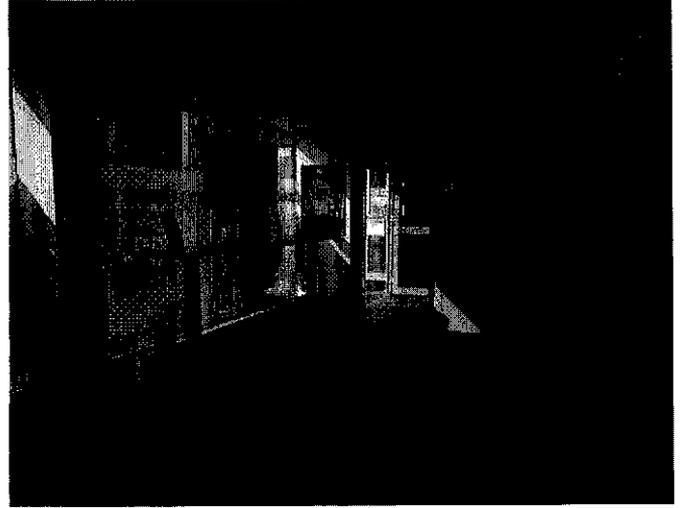
Gaz kazanı dükkanı zemin kat



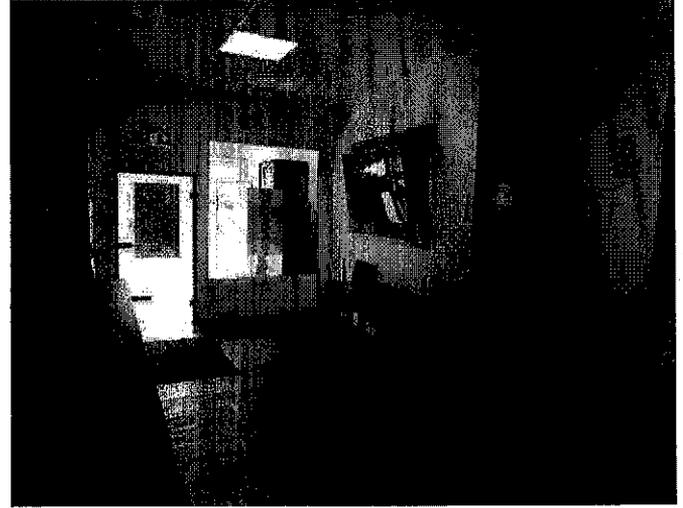
Genel mahzenin diğer görünümü



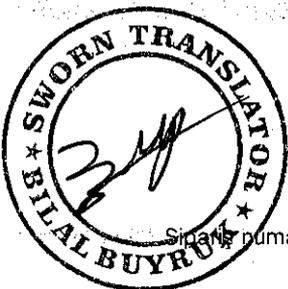
Dükkanın iç görünümü



Dükkanın iç görünümü



Dükkanın iç görünümü



Dükkanın iç görünümü



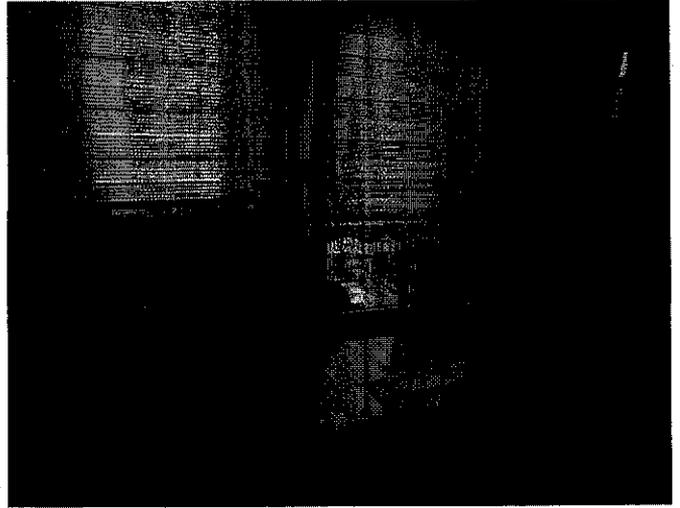
Merdiven



Daire 1. katın iç görünümü



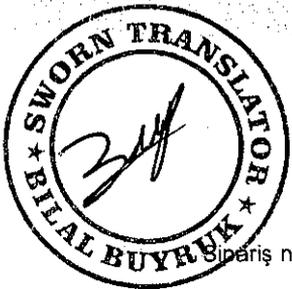
Daire 1. katın iç görünümü



Daire 1. katın iç görünümü



Daire 2. katın iç görünümü



Daire 2. katın iç görünümü



Gaz kazanı daire 2. kat

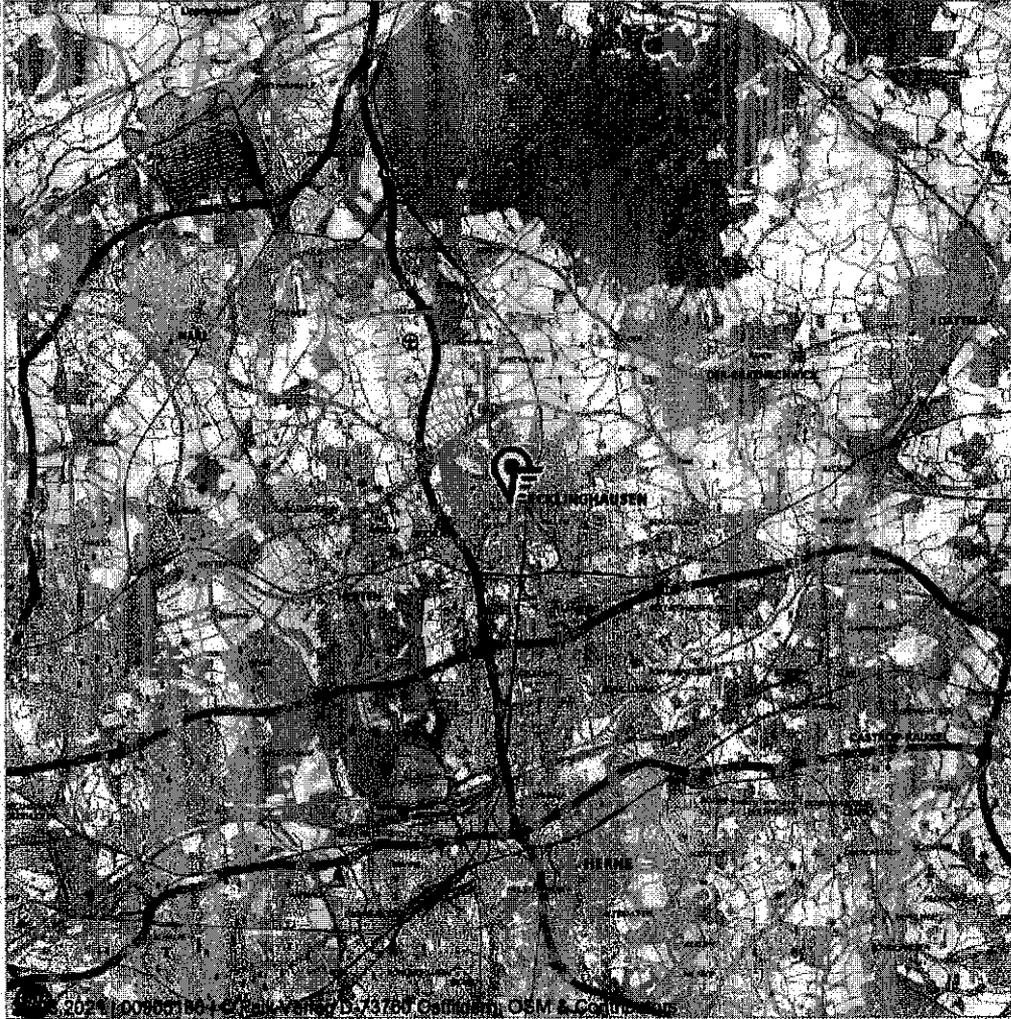


Makro ve mikro konum

Übersichtskarte Falk
45657 Recklinghausen, Westf, Kaiserwall 1



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



15.000 m

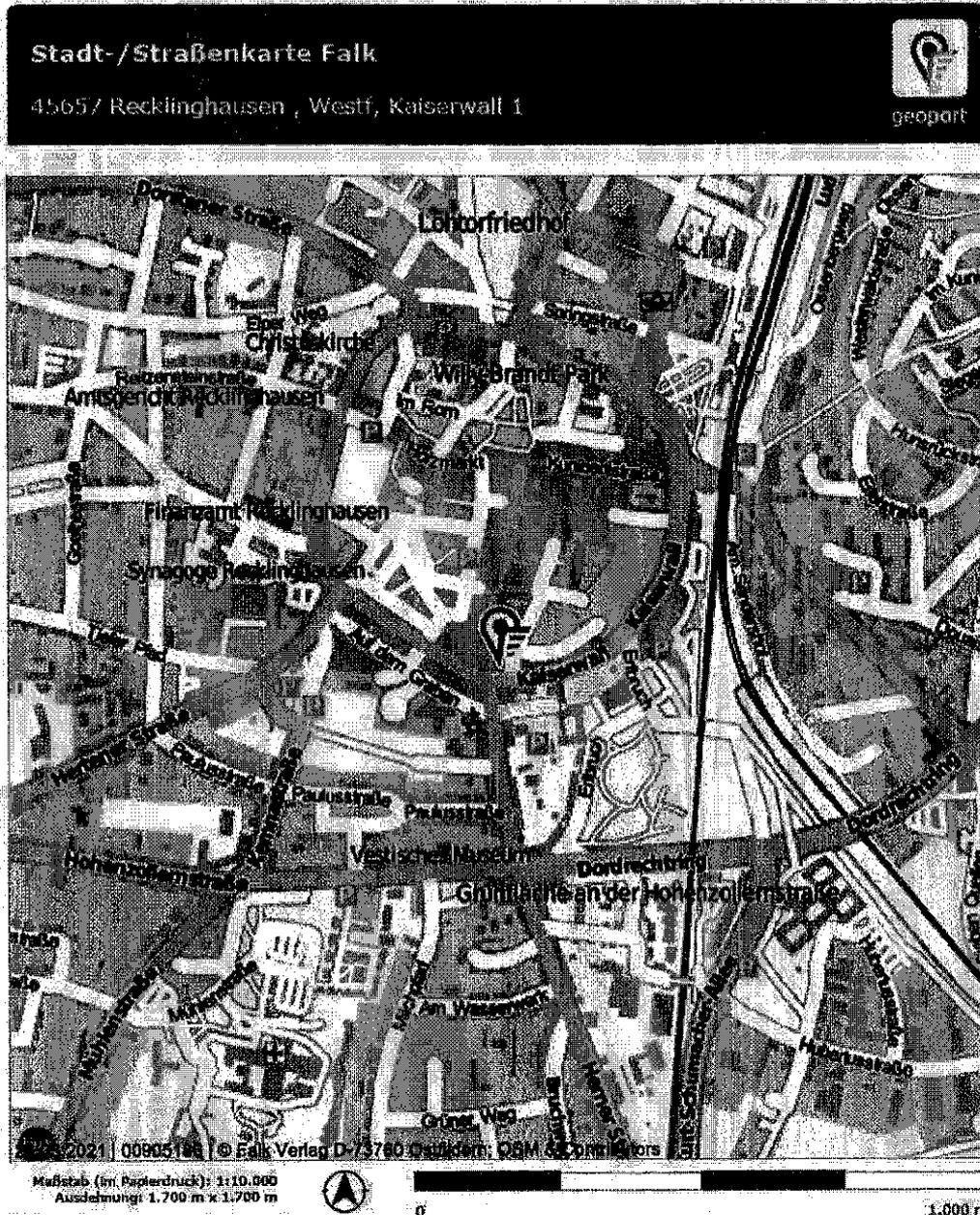
Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur. (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindeflächen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:1150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
NAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 009091486 vom 26.04.2021 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fom. Seite 1
Copyright © by on-geo & geoport® 2021



Sipariş numarası 24-00004



Maßstab (im Papierdruck): 1:110.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt räumlich für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:110.000 angeboten. Die Karte darf in einem Egocast genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00905186 vom 26.03.2021 auf www.geopart.de; ein Service der Anagen GmbH. Es gelten die allgemeinen Geopart Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by anagen & geopart, 2021



GUTACHTEN

Markt- und Beleihungswert nach § 16 PfandBG

Auftrags-Nr. 24-00004

Wohn- und Geschäftshaus

PLZ, Ort	45657 Recklinghausen
Straße	Kaiserwall 1
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Peker GYO A.S.
Gutachter	Alexander Schmoranz MRICS HypZert F
Objektbesichtigungstag	26.03.2021
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	31.12.2023*
Qualitätsstichtag	31.12.2023*



Marktwert

§ 16 PfandBG

547.000 €

13,5-fache Jahresrohertrag
1.340 €/m² WNfl.

Beleihungswert

§ 16 PfandBG

474.000 €

11,7-fache Jahresrohertrag
1.160 €/m² WNfl.

**Auftragsgemäß soll eine Gutachtenanpassung zum Stichtag 31.12.2023 ohne erneute Ortsbesichtigung erfolgen. Der Sachverständige setzt voraus, dass sich in Bezug auf die baulichen Eigenschaften der Liegenschaft im Vergleich zum 26.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung) keine wertbeeinflussenden Veränderungen ergeben haben. In Bezug auf die ertragswirtschaftlichen Parameter wurde von der Auftraggeberseite eine aktualisierte Mietaufstellung zur Verfügung gestellt.*

Inhaltsverzeichnis

1	Fazit.....	3
2	Verwendungszweck.....	4
3	Lagebeschreibung.....	7
4	Baubeschreibung.....	9
5	Grundbuch.....	11
6	Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches.....	12
7	Bodenwert.....	13
8	Sachwert (Marktwert).....	14
9	Sachwert (Beleihungswert).....	15
10	Ertragswert (Marktwert).....	18
11	Ertragswert (Beleihungswert).....	19
12	SWOT-Analyse.....	23
13	Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert).....	23
14	Ergebnisübersicht.....	24
15	Anlagenverzeichnis.....	24
16	Fotodokumentation.....	25

1 Fazit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr um 1900) mit einem Ladenlokal im EG (rd. 112 m² NF) und 3 Wohnungen (insg. 296 m² WF / Wohnungsgrößen zwischen rd. 82 - 107 m² WF) in mittlerer, zentraler Wohnlage und guter, innerstädtischer Geschäftslage von Recklinghausen (Stadtzentrum). Das Objekt befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand (Instandhaltungsanstau i.H.v. rd. 25.000 € ist jedoch vorhanden) und weist mittlere Ausstattungsmerkmale auf. Die sich im Objekt befindenden Einheiten sind vermietet. Derzeit besteht kein Leerstand.

Die Ableitung des Markt- und Beleihungswerts erfolgt auf der Basis des Ertragswertes.

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich - Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption sowie der baurechtlichen Gegebenheiten.

Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit: durchschnittlich - aufgrund der derzeitigen Marktsituation sowie der Lage- und Objekteigenschaften.

Vermietbarkeit: durchschnittlich - aufgrund der zentralen Lage- und Objekteigenschaften sowie der allgemeinen Nachfrage in Recklinghausen.

Käufer-/Nutzerkreis: Käuferkreis: schwerpunktmäßig nationale/regionale Kapitalanleger / Nutzerkreis: Wohnungsmieter und gewerbliche Mieter (Einzelhändler, Dienstleister, Büromieter).

Objektrisiko: Das objektspezifische Risiko wird im vorliegenden Bewertungsfall als normal beurteilt. Die Beleihungsfähigkeit ist gegeben.

2 Verwendungszweck

Beauftragung

Die Beauftragung zur Erstellung des Gutachtens über die Liegenschaft erfolgte durch die Herrn Murat Beyazyüz von der Peker GYO A.S., c/o H.P. Düsseldorf GmbH, Vogelsanger Weg 157 in 40470 Düsseldorf.

Ortsbesichtigung

Die persönliche Ortsbesichtigung erfolgte durch Außen- und Innenbesichtigung am 26.03.2021. Es konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung neben den allgemein zugänglichen Bereichen (Treppenhaus, Keller) folgende Einheiten besichtigt werden:

Ladenlokal EG
Wohnung 1. OG
Wohnung 2. OG

Für die Einheiten/Bereiche, die nicht besichtigt werden konnten, wird eine gleichartiger Zustand und eine gleichartige bzw. ähnliche Ausstattung wie bei den besichtigten Einheiten unterstellt.

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und BelWertV konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

Anwesende

Bei der Ortsbesichtigung waren ein Vertreter der Eigentümerseite sowie Herr Schmoranz vom Sachverständigenbüro Wardin&Schmoranz anwesend.

Wertermittlungstichtag 31.12.2023* (auftragsgemäß)
Qualitätstichtag 31.12.2023* (auftragsgemäß)

****Auftragsgemäß soll eine Gutachtenanpassung zum Stichtag 31.12.2023 ohne erneute Ortsbesichtigung erfolgen. Der Sachverständige setzt voraus, dass sich in Bezug auf die baulichen Eigenschaften der Liegenschaft im Vergleich zum 26.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung) keine wertbeeinflussenden Veränderungen ergeben haben. In Bezug auf die ertragswirtschaftlichen Parameter wurde von der Auftraggeberseite eine aktualisierte Mietaufstellung zur Verfügung gestellt.***

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Verwendungszweck

Das vorliegende Gutachten wurde zum Zweck der Markt- und Beleihungswertermittlung nach § 16 PfandBG erstellt.

Vorliegende Unterlagen

Zur Gutachtenerstellung wurden dem Sachverständigen folgende bewertungsrelevanten Unterlagen kundenseitig zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 22.04.2021
- Flurkarte vom 26.10.2011
- Baulastenauskunft vom 12.10.2020
- Grundrisse / Bauzeichnungen ohne Datum
- Flächenberechnungen vom 21.06.2011
- aktuelle Mietaufstellung mit Gültigkeit zum Bewertungstichtag (undatiert)
- Mietverträge versch. Datums

Der Sachverständige geht davon aus, dass die vom Auftraggeber bzw. Grundstückseigentümer vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Bewertungstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend bzw. umfassend sind. Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

Beschaffte Unterlagen

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von Seiten des Sachverständigen eingeholt:

- Online-Auskunft zum Planungsrecht am 26.03.2021
- fernmündliche Baulastenauskunft bei der Stadt Recklinghausen am 30.03.2021

Gewähltes Verfahren

Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund der Objektart mit Renditeorientierung eine Ableitung des Markt- und Beleihungswertes aus dem Ertragswert.

Bewertungsumfang

Gegenstand der Bewertung sind die unter Grundbuchangaben aufgeführten Grundstücke oder Erbbaurechte inklusive der Gebäude und Außenanlagen (wesentliche Bestandteile gemäß § 94 BGB). Nicht zum Bewertungsumfang zählen das auf dem Grundstück befindliche Zubehör sowie nicht fest mit dem Gebäude verbundene Zubehöriteile und besondere Betriebseinrichtungen. Ausgeschlossen von der Bewertung wurde ebenfalls Mietereigentum sowie Pächtereigentum und sonstiges Eigentum dritter Personen (Scheinbestandteile). Zinsen (z.B. Zwischenfinanzierungszinsen) und Steuern (z.B. Grunderwerbssteuern) werden zudem nicht berücksichtigt.

Marktwertermittlung nach § 16 Abs. 2 PfandBG

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufs-bereitem Verkäufer und einem kaufbereitem Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Beleihungswertermittlung nach § 16 Abs. 2 PfandBG

Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen.

Gesetzliche Grundlagen

Grundlage bei der Erstellung der Gutachten sind die einschlägigen nachfolgend genannten Vorschriften und Richtlinien, die darin vorgegebenen Anweisungen werden an dieser Stelle nicht ausgeführt, es wird aber ausdrücklich Bezug auf die jeweils aktuellsten Fassungen der unten aufgeführten Regelungen genommen:

- ▶ Kreditwesengesetz (KWG)
- ▶ Solvabilitätsverordnung (SolV)
- ▶ Capital Requirement Regulation (CRR)
- ▶ Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)
- ▶ Pfandbriefgesetz (PfandBG)
- ▶ Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- ▶ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Rotationsprinzip gem. MaRisk

Der unterzeichnende Gutachter versichert, dass er das bewertungsrelevante Objekt nicht mehr als 2 mal in Folge bewertet hat und somit die Vorgabe gemäß MaRisk BTO 1.2, 3 (Rotationsprinzip) eingehalten wird.

Leistungsumfang / Leistungsabgrenzung

Bei einer Marktwertermittlung handelt es sich nicht um ein Bauschadens-/Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der baulichen Anlagen sowie Angaben zu Beschaffenheit und tatsächlichen Eigenschaften von Grund und Boden basieren ausschließlich auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung durch Inaugenscheinnahme gewonnenen Erkenntnisse, vorgelegten Unterlagen sowie seitens des Auftraggebers oder der von den an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen getätigten Auskünfte. Es wird nach Auftrag von der vollständigen Funktionsfähigkeit der Immobilie, ihrer Bauteile und ihrer technischen Ausstattung ausgegangen, es sei denn, im Gutachten wurde entsprechend Anderes vermerkt.

Die Baubeschreibung umfasst vor allem vorherrschende Ausführungen/Ausstattungen, das Auftreten wertrelevanter Abweichungen in Teilbereichen kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es wurden keine fachtechnischen Untersuchungen sowie Untersuchungen zu möglichen Verunreinigungen des Grund und Bodens vorgenommen. Die künftige Gebrauchstauglichkeit des Wertermittlungsobjekts, wie auch die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, etwaiger privatrechtlicher Bestimmungen im Hinblick auf Gebäude- und Anlagenbestand und die Nutzung von Grund und Boden sowie der baulichen Anlagen wie auch die Nichtgefährdung der Nutzer durch vorhandene Baustoffe/Bauteile und Eigenschaften des Grund und Bodens wurden nach Auftrag nicht geprüft und als unkritisch unterstellt. Gleiches gilt für Erhebung und Entrichtung aller möglichen wertbeeinflussenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc. der des in der Wertermittlung zu Grunde gelegten Stichtags, es sei denn, im Gutachten wurde entsprechend Anderes vermerkt. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, sowie die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens werden somit nach Auftrag unterstellt.

Haftungsausschluss

Der Auftraggeber bestätigt, aktuelle bzw. am Stichtag gültige und relevante Informationen vollständig zur Verfügung gestellt zu haben. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden durch den Gutachter angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und/oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich anzupassen. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen entsprechend der Baugenehmigung erstellt und mängelfrei abgenommen wurden sowie eventuelle Umbauten, Erweiterungen o. ä. genehmigungskonform ausgeführt wurden. Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit und evtl. Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen; Freiheit von Kontaminationen oberhalb der gesetzlichen Grenzwerte wird unterstellt. Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Kalandichtigkeit, Asbest oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören ebenfalls nicht zum Gutachterauftrag. Für die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Es werden keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben des GEG eingehalten wurden.

Wie beauftragt, wird angenommen, dass mögliche Steuern, Gebühren oder Beiträge vollständig erhoben und beglichen wurden. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die zu Grunde gelegten Mietverträge den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und nicht durch unbekannte Nachträge oder Nebenabreden verändert oder rechtlich angefochten wurde und somit unverändert Bestand haben. Ergänzend wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihren Vertragspflichten nachkommen und keine Mietrückstände bestehen. Eine Überprüfung der Mieterbonitäten erfolgt nicht. Der Auftraggeber verwendet das Gutachten ausschließlich zum vereinbarten Zweck. Eine anderweitige Verwendung und Weitergabe an Dritte (auch nur auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Haftung gegenüber dem Auftraggeber beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Gegenüber Dritten ist jegliche Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens ausgeschlossen. Gegenüber Dritten wird keine Haftung übernommen.

Urheberschutz

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Das Gutachten ist nur für den o.a. Verwendungszweck zum Bewertungsstichtag gültig. Eine darüberhinausgehende Verwendung - insbesondere eine Weitergabe an Dritte - ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor befragt wurde und seine Einwilligung dazu gegeben hat. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Untersuchungs- und Gutachtenergebnisse dürfen zu Zwecken der Werbung durch den Auftraggeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen und nach vorheriger Billigung des Wortlauts und der Art der Darstellung der Werbung verwendet werden.

3 Lagebeschreibung

Makrolage

Region Stadt Recklinghausen / Regierungsbezirk Münster / Nordrhein-Westfalen

Stadt / Einwohner Die Kreisstadt Recklinghausen liegt im gleichnamigen Kreis (Regierungsbezirk Münster) und befindet sich ca. 22 km nordwestlich des Stadtzentrums von Dortmund. Recklinghausen trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 111.700 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Die Stadt ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, übernimmt innerhalb der Planungsregion Münster die Funktion eines Mittelzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein-Herne-Kanal südlich bzw. die Lippe nördlich von Recklinghausen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2020 für Recklinghausen insgesamt ca. 41.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 41.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 294 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 2.575 ortsansässige Betriebe erfasst.

Überörtliche Verkehrslage Es bestehen gute überörtliche Verkehrsanbindungen mit guter Erreichbarkeit der Bundesautobahnen A2 und A43. Mit dem Bahnhof Recklinghausen besteht eine gute Anbindung an das regionale Bahnstreckennetz. Bis zum Flughafen Dortmund beträgt die Entfernung vom Stadtzentrum aus rd. 40 km.

Allgemeiner Kaufkraftindex 97,9
Quelle: IHK Nord Westfalen; Stand 2020

Arbeitslosenquote 8,1 % - Kreis Recklinghausen
7,2 % - Nordrhein-Westfalen
5,7 % - Deutschland
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 12/2023

Bevölkerungsentwicklung -16,1 % (2021 bis 2050)
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

Mikrolage

Stadt / Ortsteil Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrumsbereich von Recklinghausen an einer ausgebauten Hauptverkehrsstraße.

Parkplatzsituation Es bestehen keine Stellplatzmöglichkeiten auf dem Bewertungsgrundstück. Im Bereich des öffentlichen Straßenlandes sind die Parkmöglichkeiten je nach Tageszeit erschwert.

Nahverkehrsmittel Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in der Nachbarschaft vorhanden. Der Bahnhof "Recklinghausen" ist rd. 700 m entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitergehende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der direkten Umgebung.

Schulen	Im näheren Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.
Umliegende Bebauung	schwerpunktmäßig: Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
Immissionen	Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einer stark befahrenen Straße, wodurch Lärmimmissionen entstehen.
Beurteilung der Lage	Aus den vorgenannten Lagekriterien ergibt sich folgende Lagebeurteilung: gute, innerstädtische Geschäftslage / mittlere, zentrale Wohnlage
<u>Grundstücksbeschreibung</u>	
Zuschnitt / Gestalt	Reihengrundstück mit einem regelmäßigen Zuschnitt.
Topografie	eben
Abmessung	Straßenfront: ca. 12,5 m / mittlere Tiefe: ca. 14 m
Baugrund	Gemäß dem Besichtigungseindruck vor Ort kann von tragfähigen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden.
Versorgung	Strom / Wasser / Gas / Telefon / Internet
Entsorgung	Ein öffentlicher Kanalanschluss ist vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Gem. Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, voll ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.
Bauleitplanung	Bebauungsplan Nr. 300 "Löhrhof" vom 19.12.2008; wesentliche Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks: MK / 6-geschossig / geschlossene Bauweise / GRZ 1,0 / GFZ 6,0 <u>Anmerkung</u> Eine Baugenehmigung der vorhandenen Aufbauten wurde nicht vorgelegt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf nicht genehmigungskonforme Aufbauten. Insofern kann die Legalität der vorhandenen Bebauung vorausgesetzt werden.
Zuwegung	Es besteht ein direkter Straßenzugang. Wegrechte sind nicht erforderlich.
Grenzbebauung / Überbauung	Es besteht tlw. eine Grenzbebauung der baulichen Anlagen. Augenscheinlich und nach der Flurkarte sind keine Grenzüberbauten vorhanden.

4 Baubeschreibung

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	um 1900
Sanierung/Modernisierungen	zu verschiedenen Zeitpunkten / zuletzt wurde in 2017 das Ladenlokal modernisiert / ansonsten erfolgten laufende Instandhaltungsmaßnahmen
Wohneinheiten	3
Gewerbliche Einheiten	1 Ladenlokal im EG
Bauweise	Massivbauweise
Zuschnitt / Grundrisslösungen	funktionsgerechter Zuschnitt mit zweckmäßigen Grundrissen / die Wohnungen haben keine Balkone
<u>Rohbau</u>	
Geschosse	KG / EG / 1.-2. OG / ausgebautes DG
Keller	vollunterkellert
Außenwände / Fassade	Mauerwerk / verputzte Fassadenbereiche / Fassade im EG vorne verklindert
Innenwände	massiv oder leichte Trennwände
Decken	massiv über dem KG / ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus	Betontreppe zum KG / Holztreppe zum Geschossbereich
Dach	Satteldach über Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung sowie Dachaufbauten (Gauben)
<u>Ausbau</u>	
Fenster / Belichtung	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
Türen	Holztüren / Glastüren / Metall-/FH-Türen bzw. Rauchschutztüren
Bodenbeläge	Fliesen / Laminat / Vinyl
Innenwandbehandlung	tapeziert / verputzt / Wandfliesen in den Sanitärbereichen / Installationsbereiche der Küchen gefliest
Heizung	Gasetagenheizungen
Wärmeübertragung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	dezentral (Durchlauferhitzer / Über-/Untertischgeräte)
Lüftung / Klimatisierung	Klimatisierungsanlageanlage im Bereich des Ladenlokals im EG

Sanitärausstattung / WC	Wohnungen: Wannenbäder in einfacher Ausstattung / Ladenlokal: getrennte Damen- und Herren-WCs in durchschnittlicher Ausstattung
Elektroinstallation	leicht unterdurchschnittlich
energetische Ausstattung	durchschnittlich
Gesamtausstattung	mittel
Bau-/Unterhaltungszustand	durchschnittlich
Außenanlagen	u.a. Hausanschlüsse innerhalb der Grundstücksgrenze / befestigte Freiflächen / Grenzeinrichtungen
Energieausweis	Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist grundsätzlich der Energieausweis vorzulegen bzw. auszuhändigen (GEG 2020). Ausgenommen hiervon sind kleine Gebäude und Baudenkmäler. Grundsätzlich können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt werden.

Hinweis

Die angeführte Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf den vorgefundenen Zustand. Die Baubeschreibung umfasst nur die wesentlichen Merkmale, die für die Klassifizierung des jeweiligen Gebäudetyps notwendig sind. Die Angaben beziehen sich insoweit auf dominierende Ausstattungen u. Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in den einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Einbauküchen, falls vorhanden, bleiben im Rahmen der Wertermittlung ohne Berücksichtigung.

5 Grundbuch

Auszug vom: 22.04.2021

Amtsgericht: Recklinghausen

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
Recklinghausen	7865	11	Recklinghausen	338	34	192

Gesamtfläche 192
davon zu bewerten 192

Abteilung I, Eigentümer
gem. Grundbuchauszug

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert (€)
7865	3	11	34	Ein Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 54 Nr. 234 der Gemarkung Recklinghausen.	Es besteht keine signifikante Beeinträchtigung in Bezug auf die vorhandene Bebauung/Nutzung.	

Erläuterungen zum Grundbuch

Flurstücknachvollzug/Pfandobjektidentitätsprüfung

Der Grundbuchbestand ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte in Zusammenhang mit dem Grundbuch ggf. und der Teilungserklärung nachvollziehbar. Ebenfalls wurde die Grundstücksgröße anhand der Flurkarte plausibilisiert und für angemessen beurteilt.

Grundbuch

Ein Grundbuchauszug mit genanntem Datum mit dem Bestandsverzeichnis und mit der Abteilung II konnte zur Verfügung gestellt werden.

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke eingetragen.

6 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten

Nach fernmündlicher Auskunft bei der Stadt Recklinghausen (Frau Großmann-Milano) am 30.03.2021 bestehen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung ergibt sich kein Altlastenverdacht. Auch aus der durchgeführten Ortsbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht im derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als unwahrscheinlich eingestuft. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Denkmalschutz

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Anmerkung

Es liegen keine Hinweise für weitere Rechte Dritter sowie Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches vor.

7 Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m ²)	€/m ²	(m ²)	€/m ²	(m ²)	€/m ²		Bodenwert
1	Flurstück 34	192	610					ja	117.120

Bodenwert (rentierliche Anteile) 117.120

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (gesamt) 117.000

Entspricht 21% des Ertragswertes (MW) und 25% des Ertragswertes (BLW).

Erläuterungen zum Bodenwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde aus dem Onlineportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstücks-
werte im Land Nordrhein-Westfalen ("BORIS.NRW") entnommen. Dort wird folgender zonaler Bodenrichtwert
für den Bereich des Bewertungsgrundstücks veröffentlicht:

Richtwert : **610 €/m² ebf. (zonal)**
 Stichtag : 01.01.2023
 Nutzungsart : Kerngebiete
 Geschosszahl : 2- bis 4-geschossig
 Ortsteil : Innenstadt

Das Bewertungsgrundstück erfüllt die wesentlichen Kriterien des o.a. BRW. Insofern wird der BRW als belast-
bar eingestuft und im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegt.

8 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswert- minderung		Alterswertg. Herstel- lungsk. €	
			Jahre		m² BGF	€	%BNK	Ansatz	%		
A	Wohn-/Geschäftshaus	1	1900	75	45	710	1.560	18,0	Linear	40,0	784.181

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	784.181
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,0% 23.525
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	807.706
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	117.000
Vorläufiger Sachwert	924.706
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden siehe Erläuterungen	25.000
Sachwert (ungerundet)	899.706
SACHWERT (gerundet)	900.000

9 Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswertminderung		Zeitwert €	
			Jahre		m² BGF	€	Ansatz	%		
A	Wohn-/Geschäftshaus	1	1900	75	45	710	1.560	Linear	40,0	664.560

Zeitwert der baulichen Anlagen		664.560
+ Außenanlagen	3,0%	19.937
		684.497
- Sicherheitsabschlag	10,0%	68.450
		616.047
+ Baunebenkosten	18,0%	110.888
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		726.935
+ Bodenwert		117.000
Vorläufiger Sachwert		843.935
- Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau siehe Erläuterungen		25.000
Sachwert (ungerundet)		818.935
SACHWERT (gerundet)		818.000

Erläuterungen zum Sachwert

Flächenplausibilisierung

Die Bauzahlen und Wohn-/Nutzflächen wurden aus den vorhandenen Unterlagen (Wohn-/Nutzflächenberechnung, Grundrisse) ohne eigenes Aufmaß entnommen bzw. überschlägig eigenermittelt, über das Ausbauverhältnis sowie der Flurkarte plausibilisiert und in Ansatz gebracht. Die im Rahmen der Flächenplausibilisierung ausgewiesenen Kennzahlen sind plausibel und bewegen sich innerhalb veröffentlichter Vergleichsspannen.

Plausibilisierung

rd. 408 m² WNF : rd. 710 m² BGF = rd. 0,57 bzw.

rd. 408 m² WNF : rd. 568 m² GF = rd. 0,72

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der Objektart sowie des vorgefundenen Zustandes kann von folgender Gesamt- und Restnutzungsdauer ausgegangen werden:

tatsächliches Baujahr	: um 1900
Gesamtnutzungsdauer	: 75 Jahre (flächengewichtet aus einer GND von 80 Jahren für die Wohnnutzung und einer GND von 60 Jahren für das Ladenlokal / die Anlage 2 BeiWertV wurde beachtet)
Restnutzungsdauer	: 45 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt den vorhandenen Zustand sowie durchgeführte Modernisierungen.

Baukosten

Die Herstellungskosten werden nach den ausgewiesenen Vergleichsdaten des BKI abgeleitet:

BKI 2023

Gebäudetyp	: Geschäftshäuser mit Wohnungen
Baukostenspanne	: 1.755 - 2.785 €/m ² BGF
gewählter Ansatz	: 1.800 €/m ² BGF
Regionalfaktor nach BKI	: 0,870 (Kreis Recklinghausen)
Herstellungskosten	: 1.560 €/m² BGF

Der Ansatz bezieht sich auf den vorhandenen Zustand.

Außenanlagen und Baunebenkosten

Die Ansätze für Außenanlagen und Baunebenkosten sind auf Basis von statistisch abgesicherten Prozentsätzen vergleichbarer Objekte kalkuliert und berücksichtigen die Vorgaben der BeiWertV. Unter Berücksichtigung der Objektart sowie der vorhandenen Grundstückseigenschaften werden die zugrunde gelegten Ansätze für die Baunebenkosten und die Außenanlagen als angemessen beurteilt.

Alterswertminderung

Im vorliegenden Fall wird die lineare Abschreibungsmethodik gewählt.

Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau

Das Objekt insgesamt vermittelt derzeit allgemein einen durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Die laufenden Instandhaltungsarbeiten wurden am Objekt weitestgehend durchgeführt. Jedoch wurden leichte Schäden im Bereich der rückwertigen Fassade festgestellt (leichte Rissbildungen, Putzabplatzungen, Anstrich erforderlich) und es sind tlw. baujahrstypische Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Kellers vorhanden.

Der nachfolgende Kostenansatz versteht sich als Überschlag. Ein besonderer Abschlag zuzüglich zur Alterswertminderung - entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr - ist erforderlich. Es wird ein Betrag in Höhe von rd. 25.000 € im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt. Dieser Betrag enthält keine Modernisierungskosten.

Anmerkungen Sachwert

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Derzeit liegen keine vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt. Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet. Zudem handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein klassisches Renditeobjekt, bei dem sich der Marktwert am Ertragswert orientiert.

Sicherheitsabschlag (Beleihungswert)

Um eventuellen Baupreissenkungen und damit der nachhaltigen Gültigkeit der Ansätze Rechnung zu tragen, wurde im Beleihungswert (gemäß den Vorschriften nach § 16 Abs. 2 BelWertV) ein Sicherheitsabschlag in Abzug gebracht. Im vorliegenden Fall ist ein Sicherheitsabschlag von 10 % als angemessen zu beurteilen.

Prüfung gemäß BelWertV

§ 14 BelWertV (RND < 30 Jahre) : nein

10 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude						Jahre	%			Stk.
	Nutzung / Beschreibung								€	
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	45	5,50	1	112	16,07	16,07	21.598	3.439
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	45	4,50	3	296	5,31	5,31	18.861	2.457
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 45	Ø 5,03	Σ 4	Σ 408			Σ 40.459	Σ 5.896

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude			€/m²	% HK	€/WE	% RoE	% RoE	€/m²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		(/Stk.)			(/Stk.)		
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	13,50	0,50	431,96	2,0	4,0	1,20	0,60	13,6
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	13,50	0,50	350	5,6	2,0	1,20	1,90	30,6

w = Wohnen, g = Gewerbe

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	40.459
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	21,6% 8.720
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	31.739
- Bodenwertverzinsungsbetrag	5.896
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	25.843
x durchschnittlicher Barwertfaktor	17,62
Ertragswert der baulichen Anlagen	455.442
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	117.000
Vorläufiger Ertragswert	572.442
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)	25.000
Ertragswert (ungerundet)	547.442
ERTRAGSWERT (gerundet)	547.000

11 Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Jahre					%	Stk.		
		Nutzung / Beschreibung								
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	45	6,25	1	112	16,07	16,07	21.598	3.908
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	45	5,25	3	296	5,31	5,31	18.861	2.866
			Ø 45	Ø 5,78	Σ 4	Σ 408			Σ 40.459	Σ 6.774

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Beleihungswert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe*
In Gebäude			€/m²	% HK	€/WE	% RoE	% RoE	€/m²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		(/Stk.)			(/Stk.)		
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	13,50	0,50	431,96	2,0	4,0	1,20	0,60	15,0
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	13,50	0,50	350	5,6	2,0	1,20	1,90	30,6

* ggf. angepasst an Mindestansatz von 15%

Ø 22,3

w = Wohnen, g = Gewerbe

Modernisierungsrisiko (Beleihungswert)

Nutzung			Modernisierungsrisiko			BWK Gesamt	
In Gebäude			% HK	€/m²	% RoE	€	% RoE
		Nutzung / Beschreibung					
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	0,20	5,43	2,8	3.848	17,8
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG				5.778	30,6
						Σ 9.626	Ø 23,8

w = Wohnen, g = Gewerbe

Jahresrohertrag		40.459
- Bewirtschaftungskosten	23,8%	9.626
Jahresreinertrag		30.833
- Bodenwertverzinsungsbetrag		6.774
Gebäudereinertrag		24.059
x durchschnittlicher Barwertfaktor	15,88	
Ertragswert der baulichen Anlagen		382.056
<small>Σ Barwerte der Nutzungen(RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor</small>		
- Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau	(vgl. Sachwert)	25.000
+ Bodenwert		117.000
<hr/>		
Ertragswert (ungerundet)		474.056
ERTRAGSWERT (gerundet)		474.000

Erläuterungen zum Ertragswert

Tatsächliche Mieten / Erträge

Gemäß einer vorgelegten Mietaufstellung vom 08.10.2020 werden folgende Mieten erzielt:

Gewerbe

Ladenlokal EG : rd. 112 m² NF zu 1.800,00 € = rd. 16,07 €/m² NF
Nutzung: Wettbüro
Mietvertrag vom 01.12.2019
Laufzeit: bis 30.11.2024 / danach Verlängerung um
2x5 Jahre, wenn nicht 6 Monate vor Ablauf gekündigt wird
Nebenkosten: trägt der Mieter
Indexierung: vorhanden / an VPI gekoppelt

Wohnungen

Wohnung 1. OG : rd. 107 m² WF zu 572,45 € = rd. 5,35 €/m² WF
Wohnung 2. OG : rd. 107 m² WF zu 550,00 € = rd. 5,14 €/m² WF
Wohnung DG : rd. 82 m² WF zu 450,00 € = rd. 5,49 €/m² WF

Durchschnittsmiete Wohnen = rd. 5,31 €/m² WF

Nachhaltige Mieten / Erträge

Wohnen

Im Mietspiegel von Recklinghausen (Stand: 01.01.2022) sind folgende Vergleichsmieten angegeben:

Baujahrsgruppe : modernisierte Wohnungen in
Gebäuden, die bis zum
31.12.1947 fertiggestellt wurden
Ausstattung : mit Bad/WC mit Heizung und
Isolierverglasung
Mietspanne : 4,90 - 5,40 €/m² WF
(Mittel: 5,15 €/m² WF)

Der IVD weist in seinem Wohn-Preisspiegel 2023 eine Durchschnittsmiete von 7,10 €/m² WF für Wohnraum in Recklinghausen mit einem mittleren Wohnwert und 6,00 €/m² WF für Wohnraum mit einem einfachen Wohnwert aus (Bestandswohnungen, Wiedervermietung/Neuvertragsmiete).

Gemäß der vdpResearch-Datenbank (Stand: 08/2023) werden für den Kreis Recklinghausen folgende marktübliche Durchschnittsmieten veröffentlicht:

mittlere Lage / mittlere Ausstattung : 6,60 €/m² WF
mittlere Lage / einfache Ausstattung : 6,40 €/m² WF

Für den Wohnraum sind unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen, der Art, der Ausstattungsmerkmale, der Beschaffenheiten und der Lage sowie sonstiger Faktoren die tatsächlich gezahlten Mieten als moderat, jedoch marktüblich und nachhaltig erzielbar zu bezeichnen. Das moderate Mietniveau wird hinreichend im zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Gewerbe

Im gewerblichen Mietspiegel der IHK Nordwestfalen (Stand: 2020/2021) ist für Ladenlokale im Innenstadtbereich von Recklinghausen eine Vergleichsspanne von 9,00 - 20,00 €/m² NF veröffentlicht.

Ansonsten liegen gewerbliche Vergleichsmieten in nur sehr eingeschränktem Umfang vor.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften sowie der aufgeführten, marktüblichen Vergleichsspanne wird das Bestandsmietniveau der Ladenfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingestuft.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Würdigung der BelWertV (Anlage 1), der Angaben in der ImmoWertV 2021 sowie den Ausweisungen des Gutachterausschusses im aktuellen Grundstücksmarktbericht angesetzt und sind für das Bewertungsobjekt angemessen. Das Mietausfallwagnis sowie die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten wurden nach Erfahrungssätzen vergleichbarer Objekte gewählt. Die gewählten Ansätze berücksichtigen im vorliegenden Bewertungsfall die Objektart, die entsprechenden Flächennutzungen im Objekt, die Ausstattung und den Objektzustand. In Bezug auf den Beleihungswert ist nach der BelWertV ein Mindestansatz von 15 % zu berücksichtigen. Ggf. weitere Kostenarten, sofern erforderlich, (z.B. Modernisierungsrisiko), werden außerhalb dieser Mindesthöhe in Abzug gebracht.

Eine aufgrund der Energieeffizienz beim Vermieter verbleibende CO₂-Abgabe wird unter "Sonstige Bewirtschaftungskosten" gesondert angesetzt. Dabei sind auf Basis eines Berechnungstools der HypZert-Fachgruppe "Energie & Umwelt" die Brennstoffart, die Nutzungsart und der als wahrscheinlich angesehene Energieverbrauch maßgeblich.

Modernisierungsrisiko

Im vorliegenden Fall ist angesichts der Objektart ein Modernisierungsrisiko für den Bereich des Ladenlokals zu berücksichtigen. Mit Hilfe des quantifizierten Modernisierungsrisikos sollen die notwendigen Anpassungsmaßnahmen abgedeckt werden, die zusätzlich zu den Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der zum Bewertungsstichtag festgestellten Ertragsfähigkeit (Mietausgangsniveau) notwendig sind. Diesbezüglich ist ausschließlich der Modernisierungs-/Revitalisierungsaufwand zu berücksichtigen, der erforderlich ist, um das Ausgangsmietniveau dauerhaft zu sichern. Unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Gebäudealters und der im Objekt vorgefundenen Nutzungen erfolgt hier gem. BelWertV ein Ansatz für ein Modernisierungsrisiko i.H.v. 0,2 % der Neubauerstellungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 folgende Liegenschaftszinssätze:

Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil < 20 %)	: 3,5 % (+/- 1,2)
Wohn-/Geschäftshäuser (gewerbl. Anteil > 20 %)	: 3,9 % (+/- 1,4)

Unter Berücksichtigung der mittleren, zentralen Wohnlage, der guten innerstädtischen Geschäftslage, der durchschnittlichen Objekteigenschaften, der Nutzungsart, des Mietniveaus sowie der derzeitigen, regionalen Marktgegebenheiten ist im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich rd. 5,03 % (Ladenlokal: 5,5 % / Wohnen: 4,5 %) als angemessen zu beurteilen.

Kapitalisierungszinssatz

Die BelWertV gibt grundsätzlich eine Mindestkapitalisierungszinssatzspanne von 3,5 bis 5,5 % für Wohnen bzw. von 4,5 bis 6,5 % für Gewerbe vor. Unter Berücksichtigung der seitens der Deutschen Bundesbank veröffentlichten aktuellen Rendite 30-jähriger Bundesanleihen liegen die Mindestkapitalisierungszinssätze derzeit bei 5,1 % für Wohnen bzw. bei 6,1 % für Gewerbe. Darüber hinaus sind objektartbedingt ggf. weitere Zuschläge vorzunehmen (+0,5 % in Bezug auf Warenhäuser, Selbstbedienungs- und Fachmärkte, Hotels, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Freizeitimmobilien, Parkhäuser, Tankstellen sowie Lager- und Logistikimmobilien / +1,0 % bei Produktionsimmobilien). Unter Berücksichtigung der langfristigen regionalen Marktentwicklungen, der nachhaltigen Nachfragekriterien sowie der Gebäudekonzeption und -nutzung wird ein als angemessen eingeschätzter Kapitalisierungszinssatz angesetzt.

Ergebnisplausibilisierung

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Recklinghausen 2022 werden folgende Vergleichsfaktoren ausgewiesen:

Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil < 20 %)	: 15,8-fache (+/- 2,9)
Wohn-/Geschäftshäuser (gewerbl. Anteil > 20 %)	: 14,3-fache (+/- 2,9)

Der in diesem Gutachten ermittelte Marktwert ordnet sich im Bereich dieser Vergleichsspannen ein und wird unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften sowie der derzeitigen Marktsituation als plausibel beurteilt.

Prüfungen gemäß BelWertV

§ 4 Abs. 3 BelWertV (Sachwert liegt 20 % unter dem Ertragswert)	: nein
§ 13 Abs. 1 BelWertV (negativer Reinertrag)	: nein
§ 13 Abs. 2 BelWertV (RND < 30 Jahre)	: nein
§ 13 Abs. 3 BelWertV (Bodenwertanteil > 50 %)	: nein

12 SWOT-Analyse

Stärken

- gute, innerstädtische Geschäftslage
- gute Anbindungen an das Straßen- und ÖPNV-Netz
- das Objekt ist voll vermietet

Schwächen

- Lärmimmissionen durch die stark befahrene Straße "Kaiserwall"
- das Objekt weist einen moderaten Instandhaltungsanstau auf
- keine Stellplätze auf dem Grundstück und erschwerte Parkmöglichkeiten im Bereich des öffentlichen Straßenlandes

Chancen

- steigende Mieten/Preise
- energetische Gebäudeoptimierung

Risiken

- sinkende Mieten/Preise
- steigende Finanzierungskosten
- steigende Energiekosten
- prognostizierter Bevölkerungsrückgang

13 Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (€)	Fläche (m ²)	RoE (€)
A	Wohn-/Geschäftshaus	296	18.861	112	21.598
		Σ 296	Σ 18.861	Σ 112	Σ 21.598

Gesamte WNfl. (m²)

408

Gesamtrohertrag (€)

40.459

14 Ergebnisübersicht

		Marktwert	Beleihungswert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 16 PfandBG	lastenfrei (§ 16 PfandBG)
Werte	Sachwert	900.000	818.000
	Ertragswert	547.000	474.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	547.000	
Beleihungswert (87% vom MV)	Ableitung vom Ertragswert		474.000
Vergleichsparameter	€/m ² WNfl.	1.340	1.160
	x-fache Jahresmiete	13,5	11,7
	RoE Wohnen / Gewerbe	47 / 53	47 / 53
	Bruttorendite (RoE/x)	7,4%	8,5%
	Nettorendite (ReE/x)	5,8%	6,5%
Mietfläche	Wohnfläche	296 m ²	296 m ²
	Nutzfläche	112 m ²	112 m ²
	Σ	408 m ²	408 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	40.459	40.459
	Jahresreinertrag	31.739	30.833
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszinssatz	Wohnen	4,50%	5,25%
	Gewerbe	5,50%	6,25%
	i.D.	5,03%	5,78%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	30,6%	30,6%
	Gewerbe	13,6%	17,8%
	i.D.	21,6%	23,8%

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Makro- und Mikrolage
Liegenschaftskarte (TIM-Online)

Erstellt am: 31.12.2023



Alexander Schmoranz MRICS | HypoZert F

16 Fotodokumentation

Frontansicht



Umfeld



Umfeld



Rückseitige Fassade



Innenhof



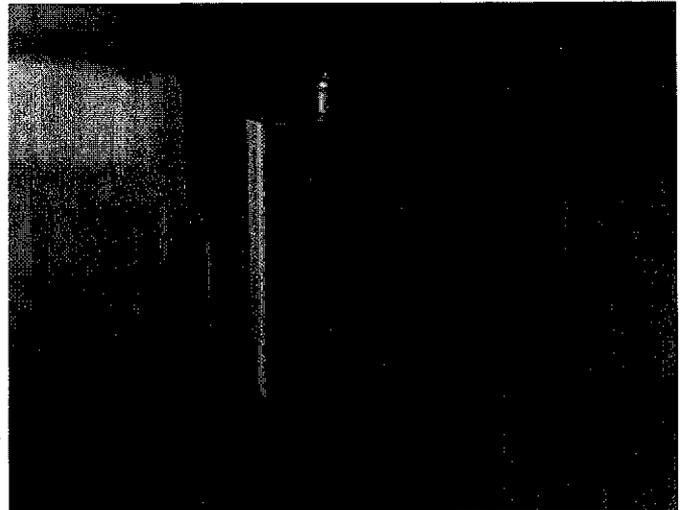
separater Kellerraum



Allgemeinkeller



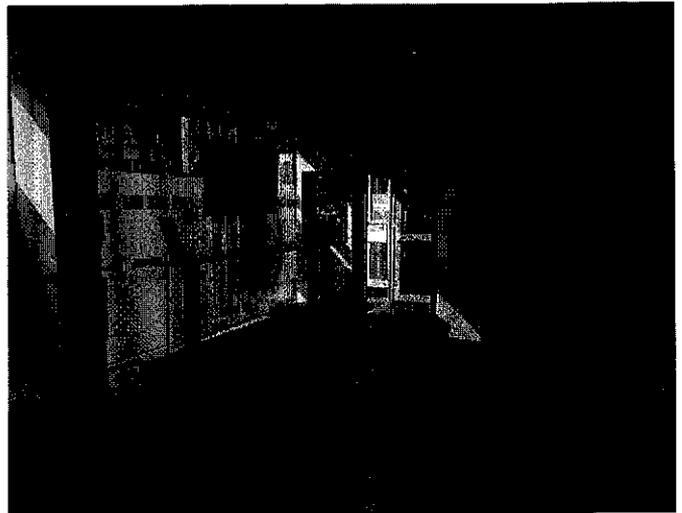
Gastherme Ladenlokal EG



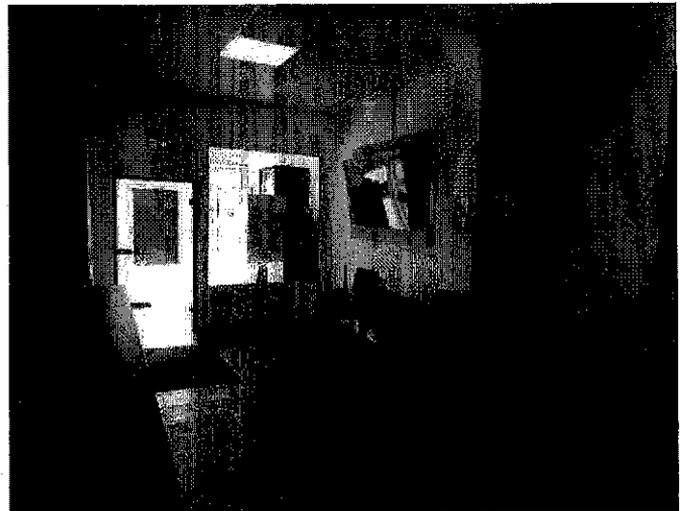
Weitere Ansicht Allgemeinkeller



Innenansicht Ladenlokal



Innenansicht Ladenlokal



Innenansicht Ladenlokal



Innenansicht Ladenlokal



Treppenhaus



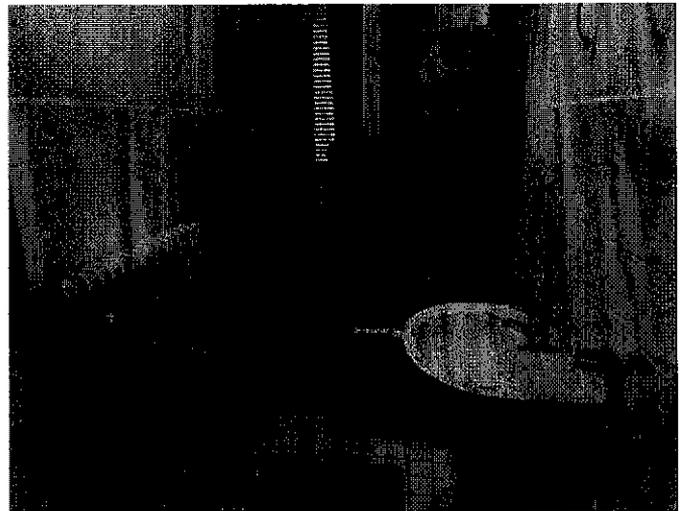
Innenansicht Wohnung 1. OG



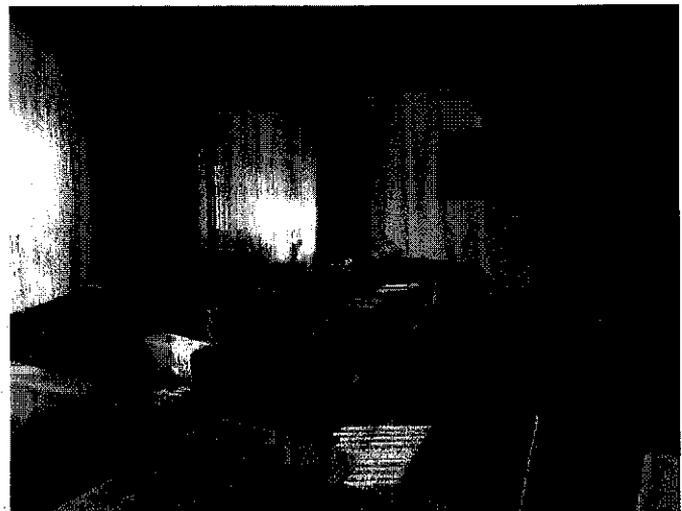
Innenansicht Wohnung 1. OG



Innenansicht Wohnung 1. OG



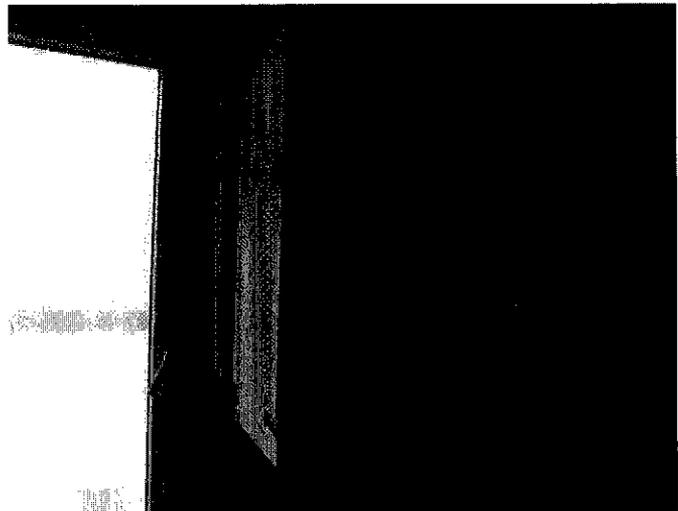
Innenansicht Wohnung 2. OG



Innenansicht Wohnung 2. OG



Gastherme Wohnung 2. OG



Makro- und Mikrolage

Übersichtskarte Falk
45657 Recklinghausen , Westf, Kaiserwall 1



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.300 m



0

15.000 m

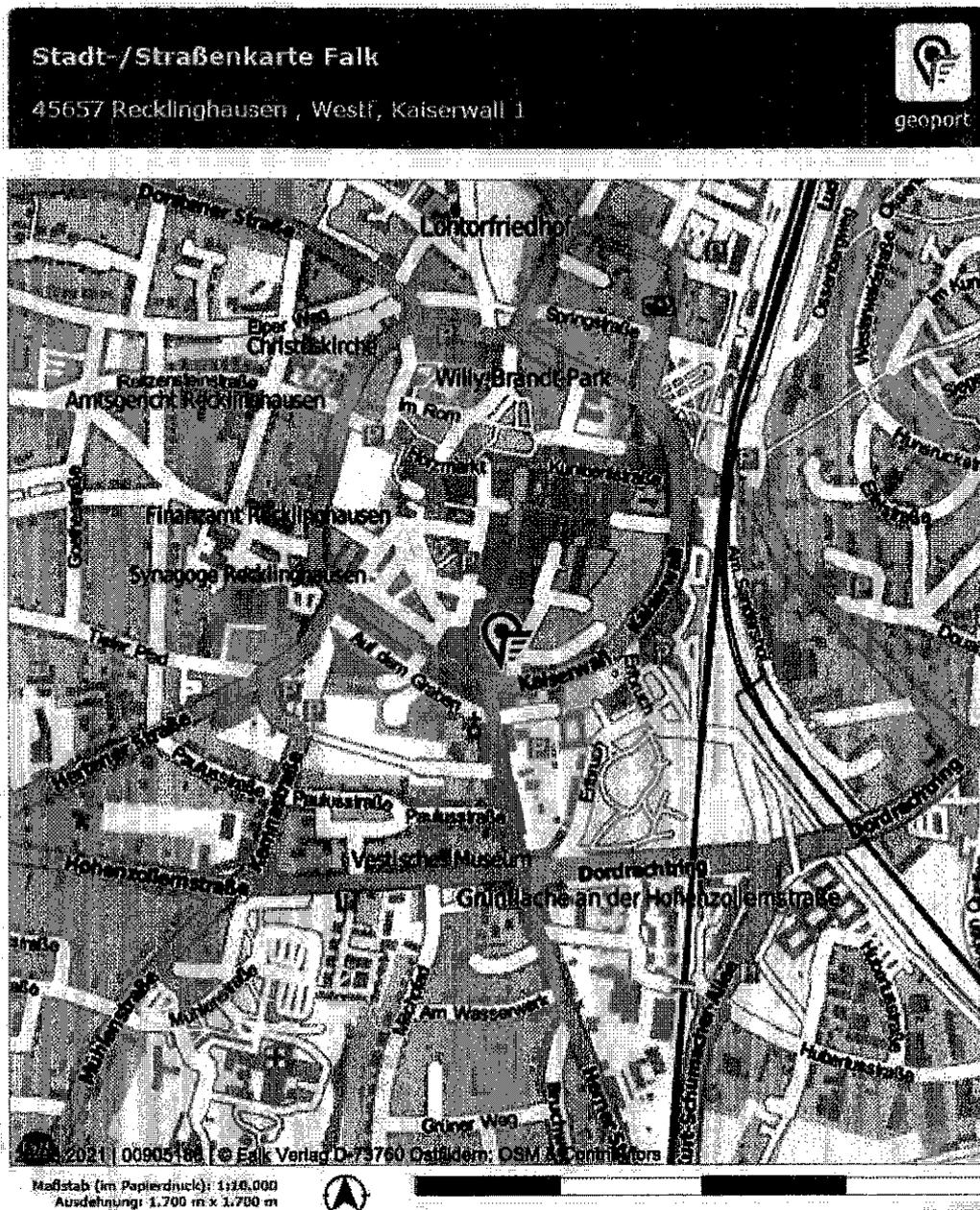
Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzwecken.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindeflächen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:1150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
NAIROUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 09905186 vom 29.03.2021 auf www.geoport.de, ein Service der on-ges GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form.
Copyright © by on-ges & geoport © 2021

Seite 1



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkreuzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in seinem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Flurkarte

