

EKSPERTİZ RAPORU

Rehinli Tahviller Kanunu (PfandBG) Madde 16
hükmü uyarınca rayiç değer ve borçlanma
değeri

Görev No: 21-00038

Konut ve İş Yeri Binası

Posta Kodu, Yer	45657 Recklinghausen
Cadde	Kaiserwall 1
Eyalet	Kuzey Ren Vestfalya
Müşteri	Peker GYO A.S.
Ekspert	Alexander Schmoranz MRICS CIS HypZert (F)
Keşif Tarihi	26/03/2021
Keşif Kapsamı	Dıştan ve içten keşif
Değer Tespiti Referans Tarihi	30.12.2021*
Kalite Referans Tarihi	30.12.2021*



Rayiç Değer

PfandBG Madde 16

521.000 avro

Yıllık net getirinin 12,9 katı
1.280 avro/m² oturma alanı

Borçlanma Değeri

PfandBG Madde 16

452.000 avro

Yıllık net getirinin 11,2 katı
1.110 €/m² oturma alanı



*Taraflarımıza verilmiş bulunan göreve uygun olarak ayrıca yeniden keşif yapmaksızın 30/12/2021 tarihi itibarıyla ekspertiz raporunda uyarılama yapılması gerekli olmuştur. Bilirkişi, 26/03/2021 tarihindeki (keşif tarihi) durumuyla karşılaştırıldığında mülkün inşai özellikleri ile getiri özelliklerinde değeri etkileyecek değişiklikler meydana gelmediğini varsaymıştır.

1 Sonuç

Değerlendirme konusu taşınmaz Recklinghausen'in (şehir merkezinde) orta, merkezi mesken bölgesinde ve şehir iindeki iyi dereceli bir işyeri bölgesinde bulunan bir konut ve iş yeri binası olup (1900 civarında inşa edilmiştir) giriş katında bir dükkan (yaklaşık 112 m² net yüzölçümü) ve ayrıca da 3 daire (toplamda 296 m² oturma alanı / daire büyüklükleri yaklaşık 82 - 107 m² oturma alanı arasında) bulunmaktadır. Taşınmaz, ortalama bir imar durumuna sahiptir (birikmiş bakım maliyeti yaklaşık 25.000 avrodur) ve ortalama bir donanımına sahiptir. Taşınmazda bulunan birimler kiraya verilmiştir. Halihazırda boş daire yoktur.

Rayiç değer ve borçlanma değeri getiri değerinden hareketle belirlenmiştir.

Yeniden kiralanabilirlik: ortalama - kullanım konsepti çerçevesinde ve imar hukukunun koşulları altına mevcuttur.
Değerlendirilebilirlik / satılabilirlik: ortalama - halihazırdaki pazar durumu ve lokasyon ve mülk özellikleri nedeniyle.

Kiralanabilirlik: ortalama - ortalama derecedeki lokasyon ve mülk özellikleri ile Recklinghausen'deki genel talep nedeniyle.

Alıcı / kullanıcı kitlesi: Alıcı kitlesi: ağırlıklı olarak ulusal / bölgesel yatırımcılar / Kullanıcı kitlesi: Korut kiracıları ve ticari kiracılar (perakendeciler, hizmet sektörü, ofis kiracıları).

Taşınmazın riski: Taşınmaza özgü risk mevcut bu vakada normal olarak değerlendirilmiştir. Borçlanma yeteneği vardır.

Covid-19'un etkileri: Güncel korona pandemisi nedeniyle piyasalarda kısa ve orta vadede yaşanabilecek gelişmeleri kesin olarak tahmin edebilmek nihayetinde mümkün değildir. Değerlendirme kapsamında referans tarihi itibarıyla mevcut olan piyasa verilerinden yararlanılmış ve taşınmazla ilgili olarak bütün güncel şartlar dikkate alınmıştır. Mevcut taşınmaz kategorisi ile ilgili olarak olumsuz etkiler düşük olarak değerlendirilmiştir.

2 SWOT Analizi

Güçlü yönler

- Şehir içinde iyi derecede ticari konum
- Karayolu ve toplu taşıma bağlantısı güçlü
- Taşınmazın tamamı kirada

Fırsatlar

- Artan kiralalar / fiyatlar

Zayıf yönler

- Trafik yoğun olduğu "Kaiserwall" caddesinde yüksek gürültü
- Taşınmazın orta derecede birikmiş bakım ihtiyacı var.
- Arsada park yeri yok ve halka açık yollarda park olanakları kısıtlı

Riskler

- Düşen kiralalar / fiyatlar
- Nüfusun düşeceği öngörülmektedir.
- Halihazırdaki korona pandemisinin genel etkileri



Görev Numarası: 21-00038

3 Kullanım Amacı

Görevlendirme

c/o H.P. Düsseldorf GmbH, Cecilienallee. 17, 40474 Düsseldorf adresinde yerleşik Peker GYO A.S unvanlı şirketten Bay Murat Beyazyüz ekspertiz raporu düzenleme görevi vermiştir.

Keşif

26/03/2021 tarihinde dıştan ve içten gezmek suretiyle şahsen keşif yapılmıştır. Keşif çerçevesinde genel olarak herkese açık alanların (merdivenler, bodrum) yanı sıra aşağıdaki üniteler de gezilmiştir:

Giriş kattaki dükkan

1. kattaki konut

2. kattaki konut

Gezilemeyen üniteler / alanların gezilen ünitelerle benzer durumda oldukları ve benzer veya aynı donanıma sahip oldukları varsayılmaktadır.

Keşif kapsamı, risk odaklı bir bakış açısıyla Rehlinli Tahviller Kanunu Madde 16 Fıkra 1 Fıkra 2 Hükümleri Uyarınca Taşınmazların Borçlanma Değerlerinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik (BelWertV) hükümlerine uygun ve usulüne uygun bir değerlendirme için yeterli kabul edilmektedir.

Hazır bulunanlar

Keşif sırasında malikler tarafından bir temsilci ve Wardin&Schmoranz bilirkişi ofisinden Bay Schmoranz hazır bulunmuştur.

Değer tespit referans tarihi 30.12.2021* (verilen görev uyarınca)

Kalite referans tarihi 30.12.2021* (verilen görev uyarınca)

**Tarafımıza verilmiş bulunan göreve uygun olarak ayrıca yeniden keşif yapmaksızın 30/12/2021 tarihi itibarıyla ekspertiz raporunda uyarılama yapılması gerekli olmuştur. Bilirkişi, 26/03/2021 tarihindeki (keşif tarihi) durumuyla karşılaştırıldığında mülkün inşai özellikleri ile getiri özelliklerinde değeri etkileyecek değişiklikler meydana gelmediğini varsaymıştır.*

Kalite referans tarihi taşınmazın değer tespitinde esas alınan durumunun tarihidir. Yasal gerekçelerden veya başka gerekçelerden ötürü taşınmazın başka bir tarihteki durumu esas alınmamışsa değer tespit tarihi ile aynıdır.

Kullanım amacı

Mevcut bu ekspertiz raporu PfandBG Madde 16 hükmü uyarınca rayiç değer ve borçlanma değerinin belirlenmesi amacıyla tanzim edilmiştir.

Mevcut belgeler

Bilirkişi raporunun tanzim edilebilmesi için bilirkişiye müşteri tarafından değerlendirme bakımından önem taşıyan aşağıdaki belgeler verilmiştir:

- 21/01/2021 tarihli tapu senedi
- 26/10/2011 tarihli plan
- 12/10/2020 tarihli imar yükümlülükleri bilgisi
- Tarihsiz krokiler / inşaat çizimleri
- 21/06/2011 tarihli yüzölçümü hesaplamaları
- 08/10/2020 tarihli kiralama listesi
- Farklı tarihli kira kontratları

Bilirkişi, müşterinin veya taşınmaz malikinin vermiş olduğu belge ve bilgilerin değerlendirme referans tarihi itibarıyla sınırsız geçerli olduklarını, hiçbir kısıtlama olmaksızın isabetli ve kapsayıcı olduklarını varsaymaktadır. Taşınmaza ilişkin incelenmemiş evrakların değer üzerinde etkisi olabileceği unutulmamalıdır

Görev Numarası: 21-00038



Temin edilmiş evraklar

Aşağıdaki bilgi ve belgeler bilirkişi tarafından temin edilmiştir:

- 26/03/2021 tarihinde planlama hukuku hakkında internet üzerinden bilgi
- 30/03/2021 tarihinde Recklinghausen belediyesinden telefonla imar yükümlülükleri hakkında bilgi

Uygulanan yöntem

Mevcut bu dosyada taşınmazın rant odaklı türü nedeniyle rayiç değer ve borçlanma değeri getiri değerinden hareketle belirlenmiştir.

Değerlendirme kapsamı

Bu değerlendirmenin konusu binalar ve dış tesisler de dahil olmak üzere (Alman Medeni Kanunu (BGB) Madde 94 hükmü uyarınca temel unsurlar) tapu sicili bilgileri altında belirtilen taşınmazlar veya üst haklarından ve ibarettir. Arazi üzerinde bulunan aksam ve binayla sabit bağlantısı olmayan aksam parçaları ve özel işletme tertibatları değerlendirme kapsamına dahil değildir. Kiracı ve icarcıların mülkleri ile üçüncü şahıslara ait diğer mülkler (sözde unsurlar) de yine değerlendirme kapsamının dışındadır. Faizler (örneğin ara finansman faizleri) ve vergiler (örneğin emlak alım vergileri) de ayrıca dikkate alınmamıştır.

PfandBG Madde 16 Fıkra 2 hükmü uyarınca rayiç değer belirlenmesi

Rayiç değer, borçlanma konusu bir taşınmazın değerlendirme referans tarihinde taşınmazı satmayı düşünen satıcı ile satın almayı düşünen alıcı arasında uygun bir pazarlama döneminin ardından olağan ticari ilişki içerisinde gerçekleştirilen bir işlemle satılabileceği ve bütün taraflarca uzmanlık bilgisi ve sağgörüsü ve hiçbir zorlama olmaksızın müzakere ettiği tahmini tutardır.

PfandBG Madde 16 Fıkra 2 hükmü uyarınca borçlanma değer belirlenmesi

Borçlanma değeri, bir taşınmazın ileride satılabilir olup olmadığının özenle değerlendirilmesi çerçevesinde ve taşınmazın uzun vadeli sürdürülebilir özellikleri, bölgesel piyasanın normal koşulları ve halihazırdaki ve muhtemel başka türlü kullanımları dikkate alındığında ortaya çıkan değer üstünde olamaz. Spekülatif unsurlar bu bağlamda dikkate alınmaz. Borçlanma değeri şeffaf bir şekilde ve kabul edilmiş bir değerlendirme yöntemiyle belirlenmiş rayiç değer üzerinde olamaz.

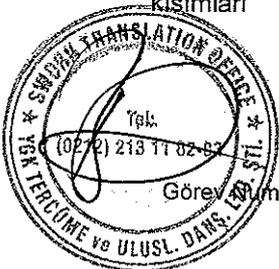
Hizmet kapsamı / hizmet sınırları

Rayiç değer belirlenmesi, inşai hasarlar raporu veya inşaat stoğu raporu değildir. İnşai tesislere ilişkin açıklamalar, niteliklere ilişkin açıklamalar ve fiili özelliklere ilişkin açıklamalar münhasıran keşif çerçevesinde görsel olarak edinilmiş bulunan bilgilere, ibraz edilmiş olan belgelere ve müşterinin veya müşteri tarafından keşfe katılmış bulunan kişilerin vermiş oldukları bilgilere dayanır. Ekspertiz raporunda aksi belirtilmediği müddetçe görevlendirme uyarınca taşınmazın, taşınmaza ait yapı parçalarının ve bunların teknik teçhizatının eksiksiz çalıştığı varsayılır.

Yapı tarifnamesi, önceden mevcut olan uygulamalar ve donanımları kapsamakta olup bazı yerlerde değeri etkileyecek sapmalar çıkması mümkündür. Teknik incelemeler yapılmamış olup buna göre zeminde ve taşınmazlarda muhtemel kontaminasyonlar incelenmemiştir. Değer tespiti yapılan taşınmazın ileride kullanıma uygun olup olmadığı, hukuki ve idari yönetmeliklere uyulup uyulmadığı, bina ve tesis stoğu, arsa ve taşınmazların kullanımı ve inşai tesislerle ilgili olarak özel hukuktaki muhtemel düzenlemeler, ve hatta arsa ve taşınmazın mevcut yapı maddelerinin / yapı parçalarının kullanıcılar üzerindeki zararlı etkileri bize verilmiş bulunan göreve uygun olarak kontrol edilmemiş ve bunların kritik olmadıkları varsayılmıştır. Ekspertiz raporunda aksi belirtilmediği müddetçe aynı husus değer tespitinin yapıldığı referans tarih itibarıyla değeri etkilemesi muhtemel resmi ve idari harçlar, primler ve vergiler vs. için de geçerlidir. Yine aynı şekilde bize verilmiş bulunan göreve uygun olarak resmi ve idari mevzuata uyulduğu ve mülkün tamamının mevcudiyeti ve kullanımının hem usul hem maddi yönden yasal şartlara uygun olduğu varsayılmıştır.

Mesuliyet muafiyeti

Müşteri, referans tarih itibarıyla geçerli olan ve görevlendirmeyle ilgili bütün bilgileri vermiş olduğunu onaylar. Bazı hususlar gerçeklerle yeterince belgelendirilemediği noktada bilirkişi uygun kabullerde bulunmuştur. Eğer daha sonradan yanlış olduğu anlaşılan bilgi ve/veya kabuller ortaya çıkarsa ekspertiz raporunun ilgili kısımları



Görev Numarası: 21-00038

buna mukabil olarak düzeltilmelidir. Bilirkişi, böylesi bir durumda ekspertiz raporunda buna mukabil ayarlama yapma hakkına sahiptir. İnşai tesislerin imar izinlerine uygun olarak inşa edildikleri, kusursuz teslim alındıkları ve muhtemel tadilatların, geliştirmelerin vs. izinlere uygun olarak gerçekleştirildiği varsayılmaktadır. Toprağın taşıma kabiliyeti, kontaminasyon ve topraktaki zararlı kirlenmelerin incelenip değerlendirilmesi bize verilen görevin konusuna dahil değildir ve bu nedenle de yapılmamıştır. Yasal sınırın üstünde bir kontaminasyon bulunmadığı varsayılmaktadır. Fiziksel dayanıklılık, yangın, gürültü ve ısı yalıtımı ile kanal sızdırmazlığı, asbest veya diğer zararlı maddeler, inşaat zararları ve ayıpları, hayvansal ve bitkisel haşerat hakkındaki incelemeler de yine ekspertiz görevinin dışındadır. Görülüp incelenebilen yapı parçalarının ayıpsız durumda oldukları varsayılmıştır. Enerji Tasarrufu Yönetmeliği (EnEv) hükümlerinin gerekliliklerine ve bu gerekliliklerden doğabilecek ek donatım yükümlülüklerine ilişkin incelemeler de yapılmamıştır. Bu, yeni inşaatlarda ve inşai değişikliklerde (tadilat, genişletme, ıslah vs.) uyulması gereken standartları da kapsamaktadır. Bakım ve modernizasyon çalışmalarının EnEv koşullarına uygun olduğu varsayılmaktadır.

Bize verilmiş olan göreve uygun olarak, muhtemel vergi, harç ve primlerin eksiksiz belirlenerek ödenmiş olduğu varsayılmaktadır. Bunların dışında esas alınan kira kontratlarının yasal gerekliliklere uygun olduğu ve bilinmeyen eklemeler veya yan anlaşmalarla değiştirilmediği veya hukuken feshedilmediği ve böylelikle aynen olduğu gibi kaldığı varsayılmaktadır. Bunlara ilaveten kiracıların kontratlardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirdikleri ve ödenmemiş kira borcunun bulunmadığı varsayılmaktadır. Kiracıların kredibiliteleri kontrol edilmemiştir. Müşteri ekspertiz raporunu münhasıran kararlaştırılmış bulunan amaçla kullanacaktır. Başka türlü kullanılması ve başkalarıyla (alıntı şeklinde de olsa) paylaşılması ancak bilirkişinin sarîh onayı ile mümkündür. Müşteriye karşı mesuliyetimiz kasıt ve ağır ihmalle sınırlıdır. Ekspertiz raporunun doğruluğu ve eksiksizliği hakkında üçüncü şahıslara karşı hiçbir mesuliyetimiz yoktur. Üçüncü şahıslara karşı hiçbir mesuliyet kabul edilmez.

Telif hakları

Ekspertiz raporu telif haklarıyla korunmaktadır. Ekspertiz raporu yalnızca yukarıda belirtilen kullanım amacı için değerlendirme referans tarihi itibarıyla geçerlidir. Başka şekillerde kullanımlar, özellikle de üçüncü kişilerle paylaşımı, yalnızca bilirkişiye önceden sorulması ve onun da buna olur vermesi durumunda mümkündür. Ekspertiz raporunun yayımlanabilmesi için her halükarda bilirkişiden önceden yazılı onay alınmalıdır. Ekspertiz raporu yalnızca kullanım amacı çerçevesinde çoğaltılabilir. İnceleme ve ekspertiz sonuçları reklam ve tanıtım amacıyla yalnızca bilirkişinin yazılı rızası üzerine ve reklam ve tanıtım metninin ve reklam ve tanıtım şeklinin önceden onaylanması ile kullanılabilir.



Görev Numarası: 21-00038

4 Konum Bilgisi

Makro Konum

Bölge

Recklinghausen Belediyesi / Münster Bölge İdaresi / Kuzey Ren Vestfalya

Şehir / Nüfus

Recklinghausen belediyesi, aynı isimli il içerisinde (Münster Bölge İdaresi) yer almakta olup Dortmund şehir merkezinin yaklaşık 22 km kuzeybatısındadır. Recklinghausen bir üst ilçeye bağlı bir belediye olarak yaklaşık 111 bin nüfusa sahiptir (Güncellik: 31/12/2019). Kent ayrıca Ren-Ruhr metropol bölgesinin bir parçasıdır ve Münster planlama bölgesi içerisinde orta derece merkez işlevine sahiptir ve aynı zamanda da bir üniversite kentidir. Ayrıca Ren-Herne Kanalı Recklinghausen'in güneyinden, Lippe ise kuzeyinden geçmektedir.

Federal İstatistik Dairesinin verilerine göre 30/06/2020 tarihi itibarıyla Recklinghausen'de ikamet eden toplam yaklaşık 41 bin 600 Recklinghausen'de çalışan toplam yaklaşık 41 bin 900 sosyal sigortalı bulunmakta olup çalışmak üzere kente gelenler ile çalışmak üzere kent dışına çıkanlar arasındaki denge artı 294'tür. Yukarıda belirtilen referans tarih itibarıyla kentte yerleşik işletme sayısı 2 bin 575'tir.

Bölgeler üstü ulaşım

Bölgeler üstü ulaşım bağlantısı iyi olup A2 ve A43 federal karayoluna ulaşım olanakları yüksektir. Recklinghausen İstasyonu sayesinde bölgesel raylı sistem ağına iyi bir bağlantı olanağı vardır. Dortmund Havalimanı ile şehir merkezi arasındaki mesafe yaklaşık 40 kilometredir.

Genel satın alma gücü endeksi

97,9

Kaynak: Kuzey Ren Vestfalya Sanayi ve Ticaret Odası; Güncellik: 2020

İşsizlik oranı

%9,2 - Recklinghausen

%7,9 - Kuzey Ren Vestfalya

%6,3 - Almanya

Kaynak: Federal İş Ajansı; Güncellik: 02/2021

Nüfus gelişimi

-%10,2 (2018 ila 2040)

Kaynak: Kuzey Ren Vestfalya Eyaleti İstatistik Dairesi

Mikro konum

Kent / Semt

Değerlendirme konusu taşınmaz Recklinghausen'in merkez bölgesinde gelişmiş bir ana ulaşım caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Otopark durumu

Değerlendirme konusu arazi üzerinde park yeri bulunmamaktadır. Halka açık yollarda ise günün saatine bağlı olarak park yeri bulmak güç olmaktadır.

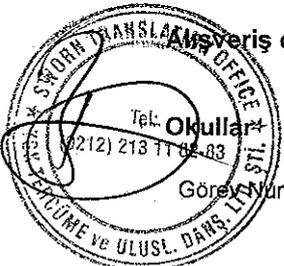
Toplu taşıma

Toplu taşıma durakları yakınlarda mevcuttur. "Recklinghausen" İstasyonu yaklaşık 700 m uzaklıktadır.

Günlük ihtiyaca yönelik dükkanlar ve ileri derece alışveriş olanakları yakın çevrede bulunmaktadır.

Yakın çevrede yeterli kapsamda mevcuttur.

Alışveriş olanakları



Görev Numarası: 21-00038

Etraftaki yapılaşma	Ağırlıklı olarak: Konut ve iş hanları, ofis binaları
İmisyonlar	Değerlendirme konusu taşınmaz yoğun araç trafiğinin olduğu bir caddede bulunduğu gürültü imisyonu mevcuttur.
Konum değerlendirme	Yukarıda belirtilen konum kriterlerinden hareketle aşağıdaki konum değerlendirmesine ulaşılmıştır: şehir içinde ticari konum olarak iyi / orta derecede merkezi mesken konumu
<u>Taşınmazın tanımı</u>	
Kesit / Silüet	Düzenli bir kesite sahip bitişik nizam
Topoğrafya	düz
Boyutlar	Cadde cephesi: yaklaşık 12,5 m / ortalama derinlik: yaklaşık 14 m
Arazi	Yerinde yapılan keşifte elde edilen izlenime göre zeminin taşıma kapasitesine sahip olduğu varsayılabilir.
Enerji tedariki	Elektrik / su / gaz / telefon / internet
Bertaraf	Umumi kanalizasyon bağlantısı mevcuttur.
Altyapı primleri	Taşınmazın hem ulaşım hem enerji tedariki altyapısı tamamdır. Yerinde yapılan keşifte elde edilen izlenime göre taşınmazın bağlı olduğu cadde tarihi ve am tahkimatlı bir cadde olup, değerlendirme çerçevesinde BauGB ve KAG uyarınca altyapı katkı payları ile vergilerin belirlenerek ödenmiş olduğu varsayılmaktadır.
Arazi kullanım planlaması	300 numaralı ve 19/12/2008 tarihli "Löhrhof" imar planı; değerlendirme konusu taşınmazın bölgesi için temel tespitler: MK / 6 katlı / kapalı yapı tarzı / TAKS 1,0 / KAKS 6,0
	<u>Not</u> Arazi üzerindeki mevcut taşınır yapılar için imar izinleri ibraz edilmemiştir. Keşif çerçevesinde ve verilen belgelerden hareketle izinlere aykırı bir taşınır yapılanma bulunduğu işaret eden bir hususa rastlanmamıştır. Bu bakımdan mevcut yapılaşmanın yasal olduğu varsayılabilir.
Yol erişimi	Doğrudan caddeye çıkış vardır. Yol hakları gerekli değildir.
Sınır yapılaşması / çakışma	İnşai tesislerin bir kısmı sınırlardadır. Görüldüğü kadarıyla ve plana göre sınırlar üzerine inşaat yapılmamıştır.



Görev Numarası: 21-00038

5 Yapının Tanımı

Taşınmaz Türü	Konut ve iş yeri binası
İnşaat Yılı	1900'ler
İslah / Modernizasyon	Çeşitli tarihlerde / son olarak 2017 senesinde dükkan modernize edilmiş / bunun dışında cari bakım çalışmaları yapılmıştır
Mesken birimleri	3
Ticari birimler	Giriş katta 1 dükkan
Yapı tarzı	Masif yapı
Kesit / zemin planı çözümleri	Amaca uygun zemin planı çözümleriyle fonksiyonel bir kesit / konutlarda balkon yok.
<u>Kaba inşaat</u>	
Katlar	Bodrum / giriş kat / 2 tane üst kat / eklenmiş çatı katı
Bodrum	binanın tamamının altı bodrumdur
Dış duvarlar / cephe	kagir yapı / sıvalı cephe / zemin kattaki cephe önden tuğla örgülü
İç duvarlar	masif veya hafif ayırıcı duvarlar
Tavanlar	Bodrum katı üzerinde masif / bunun dışında ahşap kirişli tavanlar
Merdivenler	Bodruma inen merdivenler beton / katlara çıkan merdivenler ahşap
Çatı	Ahşap konstrüksiyon üstünde beşik çatı, kiremit örtülü ve çatı eklemeli (çatı penceresi)
<u>Donanım</u>	
Pencere / aydınlatma	Plastik pencere ve yalıtımlı cam
Kapılar	Ahşap kapılar / cam kapılar / metal /FH kapılar veya dumandan koruyucu kapılar
Zemin kaplamaları	Fayanslar / laminat / vinil
İç duvar uygulaması	kâğıt kaplı / sıvalı / sıhhi alanlarda duvar fayansı / mutfaklarda tesisat bölgelerinde fayans
Isıtma	Gazlı kat kaloriferi
Isı aktarımı	Radyatör
Sıcak su tedariki	çevresel (şofben / masa üstü/ masa altı cihazlar)
Havalandırma / iklimlendirme	Giriş kattaki dükkanda iklimlendirme sistemi

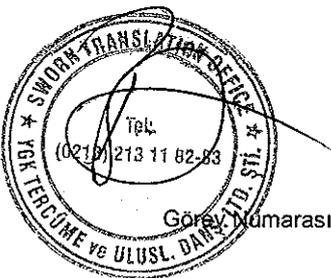


Görev Numarası: 21-00038

Sihhi tesisat / tuvalet	Konutlar: basit teçhizatlı küvetler / dükkan: ortalama donanımda kadınlar ve erkekler tuvaleti ayrı
Elektrik tesisatı	Ortalamanın hafif altında
Enerji donanımı	Ortalama
Genel donanım	Ortalama
Yapı / korunmuşluk durumu	Ortalama
Dış tesisler	örneğin bina bağlantıları arsanın sınırları içerisindedir / tahkimatlı boş alanlar / sınır tertibatları
Enerji belgesi	İmarlı bir taşınmazın, konutun veya bir paylı mülkiyetin potansiyel alıcısına, kiracısına, icarcısına veya leasing alıcısına esas itibariyle enerji belgesi ibraz edilmeli veya verilmelidir (EnEv Madde 16 Fıkra 2). Küçük yapılar ile tarihi eserler bu yükümlülüğün dışındadır (EnEv Madde 16 Fıkra 5). Esas itibariyle enerji belgeleri mevcut binalar için ya hesaplanan enerji ihtiyacına göre ya da ölçülen enerji sarfiyatına göre tanzim edilebilir. Bir enerji belgesi verilmemiştir.

Not

Yukarıda yer alan yapı ve donanım hakkındaki açıklamalar değerlendirme konusu taşınmazın keşif sırasında tespit edilen haline ilişkindir. Yapı hakkındaki açıklamalar yalnızca söz konusu bina tipinin sınıflandırılabilmesi için gerekli olan temel nitelikleri kapsamaktadır. Buradaki bilgiler bu bakımdan bastın donanımlar ve uygulamalara ilişkindir. Kısmen sapmalar görülebilir. Bu açıklamalar üretim maliyetinin veya kira referans değerlerinin belirlenmesinde esas alınır. Binaların bazı yerlerinde ve dış tesislerde sapmalar görülebilir ve fakat bunlar genel değer üzerinde etki yapmaz. Varsa hazır mutfaklar değer tespitinde dikkate alınmaz.



Görüş Numarası: 21-00038

6 Tapu Sicili

Tapu Senedi Tarihi: 25.01.2021

Yerel Mahkeme: Recklinghausen

Tapu ve Mülkiyet Kütüğü (BV)

Tapu Sicili Dairesi	Cilt / Yaprak	BV Sıra No	Tapu Sicili Bölgesi	Ada (Flur)	Pafta(lar) [Flurstück(e)]	Alan (m²)
Recklinghausen	7865	11	Recklinghausen	338	34	192

Toplam alan 192
Değerleme konusu alan 192

Departman I, Malik:
tapu senedi uyarınca

Departman II, Yükümlenim / Takyidat

Cilt / Yaprak	Departman II. Sıra No	BV Sıra No	Pafta	Kayıt	Notlar	Değer (€)
7865	3	11	34	Recklinghausen Tapu Sicili Bölgesi 54 ada, 234 paftadaki gayrimenkulün her malikinin pencere boyama hakkı.	Mevcut imar / kullanım koşulları ile ilgili olarak anlamlı bir mağduriyet söz konusu değildir.	

Tapu Sicili Hakkında Bilgiler

Parsel tespiti / rehinli taşınmazın teşhisi

Mevcut taşınmaz eldeki arazi planıyla birlikte tapu sicili ve varsa taksim beyanlarının ışığında tespit edilebilmiştir. Yine aynı şekilde taşınmazın büyüklüğü ada planının ışığında makul ve uygun olarak değerlendirilmiştir.

Tapu sicili

Tapu ve mülkiyet kütüğü ve Departman II ile birlikte yukarıda belirtilen tarihli tapu senedi paylaşılmıştır.

Tapu ve mülkiyet kütüğü

Tapu ve mülkiyet kütüğünde hakimiyet şerhleri bulunmamaktadır.



© Docu-Numarası: 21-00038

7 Tapu Sicili Dışındaki Haklar, Yükümlenimler ve Takyidatlar

İmar yükümlülükleri

Recklinghausen Belediyesinden (Bayan Großmann-Milano) 30/03/2021 tarihinde telefonla alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölge için imar yükümlülükleri dizininde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Kontaminasyon

Şimdiye kadarki kullanımlar kontaminasyon şüphesine neden olmamaktadır. Yerinde gerçekleştirilen keşifler de yine bu konuda herhangi bir şüpheye mahal vermemiştir. Bu bakımdan aşağıdaki imzanın sahibinin halihazırdaki bilgi seviyesine göre bir kontaminasyon şüphesi ihtimal dışı olarak sınıflandırılmaktadır. Bu bakımdan değerın tespiti açısından taşınmazın kontaminasyonsuz olduğu varsayılmıştır.

Tarihi eserler

Taşınmaz tarihi eser vasfında değildir.

Notlar

Üçüncü şahısların başkaca hakları bulunduğu ve tapu sicili dışında başkaca yükümlenimler veya takyidatlar bulunduğu dair hiçbir hususa rastlanmamıştır.



8 Arsa Deęeri

Arsa Payı Alanı No	Açıklama	Ana Alan		1. yan alan		2. yan alan		getiriye uygun evet/hayır	
		(m ²)	avro/m ²	(m ²)	avro /m ²	(m ²)	avro /m ²	Arsa deęeri	
1	Pafta 34	192	550					ja	105.600

Arsa deęeri (getirisi olan kısım) 105.600

Arsa deęeri (getirisi olan kısım) 0

ARSA DEęERİ (toplam) 106.000

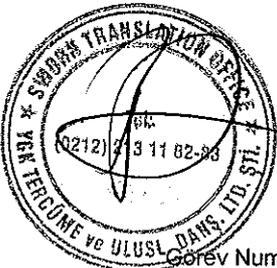
Getiri deęerinin (MW) %20'sine ve %23'üne (BLW) denktir.

Arsa Deęerine İlişkin Açıklamalar

Güncel arsa deęeri Kuzey Ren Vestfalya Eyaleti Taşınmaz Deęerleri Yüksek Bilirkişi Heyetinin internet portalından ("BORIS.NRW") alınmıştır. Burada deęerlendirme konusu taşınmazın bölgesi için aşağıdaki bölgesel arsa referans deęeri yayınlanmıştır:

Referans deęer : 550 €/m² altyapı katkı payından muaf (bölgesel)
Referans tarih : 01/01/2021
Kullanım türü : Merkez bölgeler
Kat sayısı : 2 ila 4 katlı
Mintika : Kent içi

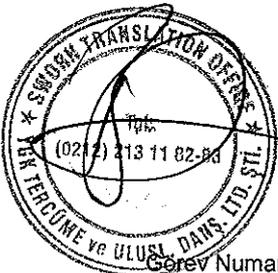
Deęerlendirme konusu taşınmaz yukarıda belirtilen BRW'deki temel kriterleri yerine getirmektedir. Bu bakımdan arsa rayiç deęeri istinat edilebilir kabul edilmiş olup deęerleme çerçevesinde esas alınmıştır.



9 Öz Değer (Rayiç Değer)

Bina No	Taşınmaz parsel no	İnşa yılı	GND RND		İnşai tesislerin üretim maliyeti			Yaşa bağlı değer azalması		Yaşa bağlı değer azalması uygulanmış üretim maliyeti €	
			Yıl	Yıl	m ² brüt taban	€	%BNK	Yöntem	%		
A	Konut / iş yeri binası	1	1900	75	45	710	1.180	15,0	Çizgisel	40,0	578.082

Yaşa bağlı değer azalması uygulanmış üretim maliyeti	578.082
+ Dış tesislerin dönemsel değeri	3,0% 17.342
İnşai tesisler ile diğer tesislerin öz değeri	595.424
+ Bütün taşınmazın arsa değeri	106.000
Geçici öz değer	701.424
Taşınmaza özgü özel taşınmaz özellikleri	
- İnşaat ayıpları ve inşaat hasarları nedeniyle değer azalması Bakınız: Açıklamalar	25.000
Öz değer (yuvarlatılmamış)	676.424
ÖZ DEĞER (yuvarlatılmış)	676.000



10 Öz Değer (Borçlanma Değeri)

Bina No	Taşınmaz parsel no	İnşa yılı	GND RND		İnşai tesislerin üretim maliyeti		Yaşa bağlı değer azalması		Dönemsel değer	
			Yıl		m ² brüt taban	€	Yöntem	%		
A	Konut / iş yeri binası	1	1900	75	45	710	1.180	Çizgisel	40,0	502.680

İnşai tesislerin dönemsel değeri	502.680	
+ Dış tesisler	3,0%	15.080
		517.760
- Teminat kesintisi	10,0%	51.776
		465.984
+ İnşaat yan giderleri	15,0%	69.898
İnşai tesislerin ve diğer tesislerin değeri	535.882	
+ Arsa değeri		106.000
Geçici öz değer	641.882	
- Birikmiş modernizasyon / bakım çalışmaları bakınız: Açıklamalar		25.000
Öz değer (yuvarlatılmamış)	616.882	
ÖZ DEĞER (yuvarlatılmış)	616.000	



Öz Değer Hakkında Açıklamalar

Yüzölçümü makulleştirmesi

İnşaat rakamları ile oturma / kullanım yüzölçümleri ayrıca ölçüm yapılmaksızın mevcut belgelerden (oturma / kullanım yüzölçümü hesaplamaları, krokiler) elde edilmiş veya kabaca belirlenerek dikkate alınmıştır. Yüzölçümü makulleştirmesi çerçevesinde belirlenen rakamlar makuldür ve yayınlanmış karşılaştırma aralığında yer almaktadır.

Makulleştirme

yaklaşık 408 m² oturma / kullanım alanı: yaklaşık 710 m² brüt taban = yaklaşık 0,57 veya
yaklaşık 408 m² oturma / kullanım alanı: yaklaşık 568 m² taban = yaklaşık 0,72

Toplam ve kalan kullanım süresi

Taşınmazın türü ve keşif sırasında tespit edilen hali dikkate alındığında aşağıdaki toplam ve kalan kullanım süreleri varsayılabilir:

Gerçek inşaat yılı	: 1900'ler
Toplam kullanım süresi	: 75 yıl (mesken kullanımı için 80 yıllık toplam kullanım süresinden ve dükken için 60 yıllık kullanım süresinden hareketle ağırlıklı olarak / BelWertV Ek 2 dikkate alınmıştır)
Kalan kullanım süresi	: 45 yıl

Ekonomik kalan kullanım süresi mevcut durumu ve gerçekleştirilmiş bulunan modernizasyon uygulamalarını dikkate alır.

İnşaat maliyeti

Üretim maliyeti BKI'nin gösterilen karşılaştırmalı verilerinden hareketle elde edilir:

BKI 2020

Bina tipi	: Konutlu iş yeri binaları
İnşaat maliyeti aralığı	: 1.290 - 2.130 avro / m ² brüt taban
Uygulanan esas	: 1.300 avro / m ² brüt taban
BKI'ye göre bölgesel faktör	: 0,908 (Recklinghausen belediyesi)
Üretim maliyeti	: 1.180 avro / m ² brüt taban

Uygulanan bu esas mevcut duruma uygundur.

Dış tesisler ve inşaat yan giderleri

Dış tesisler ve inşaat yan giderleri için uygulanan esaslar benzer taşınmazların istatistiksel olarak kesinleştirilmiş yüzdeler oranlarından hareketle hesaplanmıştır ve BelWertV'de belirlenmiş bulunan koşulları dikkate almıştır. Taşınmazın türü ve keşif sırasında tespit edilen taşınmaz özellikleri nedeniyle inşaat yan giderleri ve dış tesisler için uygulanan esaslar uygun olarak değerlendirilmiştir.

Yaşa bağlı değer azalması

Mevcut dosyada çizgisel amortisman yöntemi uygulanmıştır.

Birlikmiş modernizasyon ve bakım çalışmaları

Taşınmaz halihazırda genel olarak ortalama bir imar ve bakım durumu arz etmektedir. Cari bakım çalışmaları taşınmazda büyük ölçüde gerçekleştirilmiş durumdadır. Fakat gerideki cephe bölgesinde hafif hasarlar tespit edilmiş olup (hafif çatlak oluşumları, patlayan sıvalar, boya gereklidir) bodrum bölgesinde ise binanın inşa yaşına bağlı olarak nem hasarları mevcuttur.

Aşağıdaki maliyet metodu kabaca bir hesaplamadır. Olağan ticari teamüllere uygun olarak yaşa bağlı değer azalmasına ilaveten ayrı bir indirim uygulanmalıdır. Değer belirlemesi çerçevesinde aşağı yukarı 25.000 avro'luk bir tutar dikkate alınmıştır. Bu tutara modernizasyon giderleri dahil değildir.



Sıra Numarası: 21-00038

Öz değere ilişkin açıklamalar

Yetkili bilirkişi heyeti tarafından belirlenerek yayınlanan öz değer faktörünün yardımıyla geçici öz değer piyasa şartlarına uyarlanmalıdır. Halihazırda değerlendirme konusu taşınmaza benzer taşınmazlar için bilirkişi heyeti tarafından belirlenmiş bir öz değer faktörü bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çerçevesinde hesaplanarak elde edilmiş olan geçici öz değer için güncel piyasa koşullarına uyarlanmaması tercih edilmiştir. Öz değer piyasa şartlarına uyarlanmamasının belirlenmiştir. Rayiç değer bu noktada taşınmazın türü ve piyasa koşulları uyarınca sadece esas alınan gelir değerinden hareketle belirlenmiştir. Bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmaz rayiç değerinin getiri değeri oranlı olduğu klasik bir rant taşınmazıdır.

Teminat kesintisi (borçlanma değeri)

İnşaat fiyatlarındaki muhtemel düşüşleri ve böylelikle de uygulanan yöntemin geçerliliğinin sürdürülebilirliğini hesaba katmak için borçlanma değerinde (BelVertW Madde 16 Fıkra 2 uyarınca) bir teminat kesintisi uygulanmıştır. Mevcut bu dosyada taşınmazın türü ve halihazırdaki piyasa koşulları nedeniyle %10'luk bir teminat kesintisi uygun olarak değerlendirilmiştir.



Gereklilik Numarası: 21-00038

11 Getiri Deęeri (Rayiç Deęer)

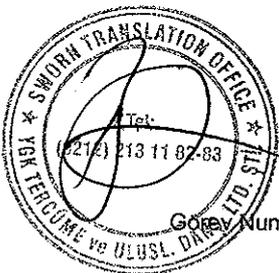
Kullanım		RND	Faiz	Miktar	Yüzölçü mü	Kira (avro/m ²)		Net gelir	Arsa deęeri faizlendir mesi avro/a
Binada	Kullanım / Açıklama					Mevcut	Piyasaya uygun		
g	A	Yıl	%	adet	m ²			avro	
g	A	45	6,00	1	112	16,07	16,07	21.598	3.397
w	A	45	5,00	3	296	5,26	5,26	18.684	2.449
w = konut, g = ticari		Ø 45	Ø 5,54	Σ 4	Σ 408			Σ 40.282	Σ 5.846

İşletme Giderleri (ayrı ayrı - rayiç deęer)

Kullanım		Bakım		Yönetim		MAW	Dięer		Toplam
Binada	Kullanım / Açıklama	avro/m ²	% HK	avro/WE	% Net gelir	% Net gelir	avro/m ²	% Net gelir	% Net gelir
g	A	(/adet.)		(/adet.)			(/adet)		
g	A	12,50	0,61	431,96	2,0	4,0			12,5
w	A	12,50	0,61	300	4,8	2,0			26,6

w = konut, g = ticari

Taşınmazın piyasa şartlarına uygun elde edilebilir yıllık brüt getirisi	40.282	
- Paylaştırılmayan işletme giderleri	19,0%	7.670
Taşınmazın piyasa şartlarına uygun yıllık net getirisi	32.612	
- Arsa deęeri faizlendirme tutarı		5.846
İnşai tesislerin piyasa şartlarına uygun net getiri payı	26.766	
x ortalama nakit deęer faktörü	16,43	
İnşai tesislerin getiri deęeri		439.813
Σ Kullanımların nakit deęerleri (Net gelir - işletme giderleri - arsa deęeri) x nakit deęer faktörü		
+ Arsa deęeri		106.000
Geçici getiri deęeri		545.813
Taşınmaza özgü özel taşınmaz özellikleri		
- İnşaat ayıpları ve inşaat hasarları nedeniyle deęer azalması (bakınız: öz deęer)		25.000
Getiri deęeri (yuvarlatılmamış)		520.813
GETİRİ DEęERİ (yuvarlatılmış)		521.000



Görev Numarası: 21-00038

12 Getiri Deęeri (Borçlanma Deęeri)

Kullanım		RND	Faiz	Miktar	Yüzölçü mü	Kira (avro/m ²)		Net gelir	Arsa deęeri faizlendir mesi
Binada	Kullanım / Açıklama					Mevcut	Uygulanan		
g	A	Yıl	%	adet	m ²				
g	A	45	6,75	1	112	16,07	16,07	21.598	3.822
w	A	45	5,75	3	296	5,26	5,26	18.684	2.816
		Ø 45	Ø 5,29	Σ 4	Σ 408			Σ 40.282	Σ 6.638

İşletme Giderleri (ayrı ayrı - borçlanma deęeri)

Kullanım			Bakım		Yönetim		MAW	Diđer		Toplam
Binada	Kullanım / Açıklama	avro/m ²	(/adet)	% HK	€/WE	(/adet)	% Net gelir	avro/m ²	(/adet)	% Net gelir
g	A	12,50	0,61	431,96	2,0	4,0				15,0
w	A	12,50	0,61	300	4,8	2,0				26,6

* gerekirse %15'lik asgari orana uyarlanmıř

Ø 20,4

w = konut, g = ticari

Modernizasyon Riski (Borçlanma Deęeri)

Kullanım			Modernizasyon riski			Toplam işletme giderleri (BWK)	
Binada	Kullanım / Açıklama	% HK	avro/m ²	% Net gelir	avro	% Net gelir	
g	A	0,20	4,11	2,1	3.700	17,1	
w	A				4.974	26,6	
					Σ 8.674	Ø 21,5	

w = konut, g = ticari



Görev Numarası: 21-00038

Yıllık brüt getiri		40.282
- İşletme giderleri	21,5%	8.674
Yıllık net getiri		31.608
- Arsa değeri faizlendirme tutarı		6.638
Binanın net getirisi		24.970
x ortalama nakit değer faktörü	14,88	
İnşai tesislerin getiri değeri		371.678
Σ kullanımların nakit değerleri (Net gelir - işletme giderleri - arsa değeri faizlendirmesi) x nakit değer faktörü		
- Birikmiş modernizasyon / bakım çalışmaları	(bakınız: öz değer)	25.000
+ Arsa değeri		106.000
Getiri değeri (yuvarlatılmamış)		452.678
GETİRİ DEĞERİ (yuvarlatılmış)		452.000

Getiri değeri hakkında açıklamalar

Fiili kiralar / getiriler

İbraz edilen 08/10/2020 tarihli kira dökümüne göre aşağıdaki gibi kira geliri elde edilmektedir:

Ticari

Zemin kattaki dükkan : yaklaşık 112 m² net yüzölçümü için 1.800,00 avro = yaklaşık 16,07 avro /m² net yüzölçümü
Kullanım: :bahis bayisi
11/12/2019 tarihli kira kontratı
Yürürlük süresi: 30/11/2024 tarihine kadar / ardından eğer sona ermesinden
6 ay önce feshedilmezse 2 x 5 sene uzatma
Yen giderler: kiracı üstleniyor
Endeks: var / VPI'ye (tüketici fiyatları endeksi) bağlanmış

Konutlar

1. kattaki konut alanı : yaklaşık 107 m² oturma alanı için 570,00 € = yaklaşık 5,33 €/m² net oturma alanı
2. kattaki konut alanı : yaklaşık 107 m² oturma alanı için 588,50 € = yaklaşık 5,50 €/m² net oturma alanı
Çatı katındaki konut : yaklaşık 82 m² oturma alanı için 398,00 € = yaklaşık 4,85 €/m² oturma alanı

Konutlarda ortalama kira = yaklaşık 5,26 €/m² oturma alanı

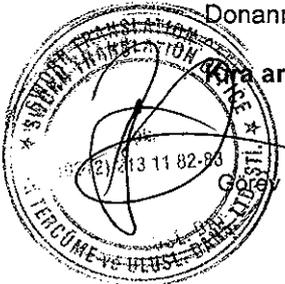
Sürdürülebilir kiralar / getiriler

Konutlar

Recklinghausen'deki kira durumuna göre (Güncellik: 01/01/2020) aşağıdaki karşılaştırmalı kiralar elde edilmektedir:

İnşaat yılı grubu : 31/12/1947 tarihine kadar tamamlanmış bulunan binalarda modernize edilmiş konutlar
Donanım : banyo/tuvalet var, ısıtma var ve yalıtımlı cam var
Kira aralığı : 4,75 - 5,25 €/m² oturma alanı (Ortalama: 5,00 €/m² oturma alanı)

Görev Numarası: 21-00038



Capital'in Gayrimenkul Pusulasında (Capital Immobilien-Kompass) Recklinghausen (kent içi) için konut stoğunun genel karşılaştırma aralığı 5,13 - 8,00 €/m² oturma alanı (ortalama: 6,62 €/m² oturma alanı) olarak belirtilmektedir.

Meskenler için konut büyüklükleri, konut türü, donanım özellikleri, nitelikler, konum ve diğer faktörler rikkate alındığında fiilen ödenmekte olan kiralar piyasa şartlarına uygun ve sürdürülebilir bir şekilde elde edilebilir olarak tanımlanabilir.

Ticari

Kuzey Ren Vestfalya Sanayi ve Ticaret Odasının ticari kira bedeli referanslarında (Güncellik: 2019/2020) Recklinghausen'in kent içindeki dükkanlar için karşılaştırma aralığı 11,50 - 18,50 avro /m² kullanım alanı olarak yayınlanmıştır.

Bunun dışında mevcut ticari kira karşılaştırmaları çok küçük bir alanı kapsamaktadır.

Konum ve taşınmaz özellikleri ile yukarıda belirtilen piyasa şartlarındaki karşılaştırma aralıklarını dikkate aldığımızda dükkanın mevcut kira seviyesi piyasa şartlarına uygun ve sürdürülebilir bir şekilde elde edilebilir olarak tanımlanabilir.

İşletme giderleri

İşletme giderleri BelVertW hükümleri, Getiri Değerleri Yönetmeliğindeki düzenlemeler ve ve II. BVO hükümleri rikkate alınarak uygulanmış olup değerlendirme konusu taşınmaz için uygundur. Kira kaybı riski ve bakım ve yönetim giderleri benzer taşınmazlarla elde edilen deneyimlere göre tercih edilmiştir. Uygulanan yöntemler değerlendirme konusu bu dosyada taşınmazın türünü, taşınmazın kullanımını, donanımı ve taşınmazın durumunu dikkate almaktadır.

Modernizasyon riski

Mevcut dosyada taşınmazın türü açısından dükkanlar bölgesinde modernizasyon riski dikkate alınmalıdır. Nitelendirilmiş modernizasyon riskinin yardımıyla, Piyasa geçerliliğinin ve değerlendirme referans tarihi itibarıyla tespit edilmiş olan getiri becerisinin (kira başlangıç seviyesi) korunabilmesi için gerekli uyarılma tedbirleri nitelendirilmiş modernizasyon riskiyle karşılanmalıdır. Bu bakımdan sadece başlangıç kira seviyesini kalıcı olarak garantiye alabilmek için gerekli olan modernizasyon / yenileme maliyetleri dikkate alınmalıdır. Donanım, binanın yaşı ve taşınmazda söz konusu olan kullanım biçimleri dikkate alındığında burada BelVertW hükümleri uyarınca modernizasyon riski için uygulanacak oran yeni bina üretim maliyetinin %0,2'sidir.

Gayrimenkul faizlendirme oranı

Recklinghausen Belediyesi Bilirkişi Heyeti güncel 2020 emlak piyasası raporunda aşağıdaki gayrimenkul faizlendirme oranlarını yayınlamıştır:

Apartmanlar (ticari oranı < %20)	: %4,6 (+/- 1,13)
Konut / iş yeri binaları (ticari oranı > %20)	: %6,9 (+/- 1,3)

Ortalama, merkezi mesken konumu, şehir içindeki iyi ticari konumu, taşınmazın ortalama nitelikteki özellikleri, kullanım türü, kira seviyesi ve halihazırdaki bölgesel piyasa koşulları dikkate alındığında mevcut dosyada %5,54'lük (dükkan: %6,0 / konut: %5,0) gayrimenkul faizlendirme oranı uygun olarak değerlendirilmelidir.

Kapitalizasyon faizi oranı

Ortalama yaklaşık %6,29'luk bir kapitalizasyon faizi oranı (dükkan: %6,75 / konut: %5,75), BelVertW'de yer bulmuş olan asgari koşulları dikkate almaktadır. Bu uygulama benzer taşınmazların kapitalizasyon faizi aralığı için BelVertW'de gösterilmiş bulunan aralıkta yer almakta olup taşınmazın kendi şartlarına uygun riskini uygun bir şekilde yansıtmaktadır.

Getirinin makulleştirilmesi

Recklinghausen Belediyesinin güncel 2020 emlak piyasası raporunda aşağıdaki karşılaştırma faktörleri gösterilmiştir:

Apartmanlar (ticari oranı < 20 %)	: ortalama 13,9 katı (+/- 2,8)
Konut / iş yeri binaları (ticari oranı > %20)	: ortalama 9,4 katı (+/- 1,2)

Referans Numarası: 21-00038



Bu ekspertiz raporunda belirlenmiş bulunan rayiç değer karşılaştırma aralığında yer almaktadır ve konum ve taşınmaz özellikleri ve halihazırdaki piyasa şartları dikkate alındığında makul olarak değerlendirilmelidir.

BelWertV uyarınca kontroller

BelWertV Madde 4 Fıkra 3 (öz değer, getiri değerinin %20 altındadır) : hayır
BelWertV Madde 13 Fıkra 1 (negatif net gelir) : hayır
BelWertV Madde 13 Fıkra 2 (kalan kullanım süresi < 30 yıl) : hayır
BelWertV Madde 13 Fıkra 3 (toprak değeri payı > %50) : hayır

13 Alan ve Getiri Tablosu (Rayiç Değer)

Bina No	Bina	KONUT		TİCARİ	
		Yüzölçümü (m ²)	Net gelir (€)	Yüzölçümü (m ²)	Net gelir (€)
A	Konut / iş hanı	296	18.684	112	21.598
		Σ 296	Σ 18.684	Σ 112	Σ 21.598

Toplam oturma yüzölçümü (m²)

408

Toplam net gelir (avro)

40.282



Görev Numarası: 21-00038

14 Getiri Tablosu

Muhtemel yükümlenimler borçlanma değerinde ayrıca dikkate alınmalıdır.		Rayiç Değer	Borçlanma Değeri
		PfandBG Madde 16	yükümlenimsiz (PfandBG Madde 16)
Değerler	Öz değer	676.000	616.000
	Getiri değeri	521.000	452.000
Rayiç değer	Getiri değerinden hareketle	521.000	
Borçlanma değeri (Rayiç değer %87'i)	Getiri değerinden hareketle		452.000
Karşılaştırma parametreleri	€/m ² oturma yüzölçümü	1.280	1.110
	x katı yıllık kira	12,9	11,2
	Konut / ticari net gelir	46 / 54	46 / 54
	Brüt getiri (Net gelir/x)	7,7%	8,9%
	Net getiri (ReE/x)	6,3%	7,0%
Kiralanan alan	Konut alanı	296 m ²	296 m ²
	Kullanmalık alan	112 m ²	112 m ²
	Σ	408 m ²	408 m ²
Getiri	Yıllık brüt getiri	40.282	40.282
	Yıllık net getiri	32.612	31.608
Gayrimenkul faizlendirme / kapitalizasyon faizi oranı	Konut	5,00%	5,75%
	Ticari	6,00%	6,75%
	i.D.	5,54%	6,29%
İşletme giderleri	Konut	26,6%	26,6%
	Ticari	12,5%	17,1%
	i.D.	19,0%	21,5%

15 Ekler Dizini

Fotoğraf dokümanı
Makro ve mikro konum
Plan (TIM-Online)

İşbu
Tanziminin
tarafından tercüme edildiğini
beyan ederim.
YEMİNLİ ÇEVİRİMEN
Schmoranz Dr. Dr. Dr.

Kaşe-İmza



Tanzim Tarihi: 30/12/2021

Alexander Schmoranz MRICS | CIS HypZert (F)

GUTACHTEN

Markt- und Beleihungswert nach § 16 PfandBG

Auftrags-Nr. 21-00038

Wohn- und Geschäftshaus

PLZ, Ort **45657 Recklinghausen**
Straße **Kaiserwall 1**
Bundesland **Nordrhein-Westfalen**
Kunde **Peker GYO A.S.**
Gutachter/in **Alexander Schmoranz
MRICS | CIS HypZer. (F)**
Objektbesichtigungstag **26.03.2021**
Besichtigungsumfang **Außen- und
Innenbesichtigung**
Wertermittlungstichtag **30.12.2021***
Qualitätsstichtag **30.12.2021***



Marktwert

§ 16 Pfand BG

521.000 €

12,9-fache Jahresrohertrag
1.280 €/m² WNfl.

Beleihungswert

§ 16 PfandBG

452.000 €

11,2-fache Jahresrohertrag
1.110 €/m² WNfl.

**Auftragsgemäß soll eine Gutachtenanpassung zum Stichtag 30.12.2021 ohne erneute Ortsbesichtigung erfolgen. Der Sachverständige setzt voraus, dass sich in Bezug auf die baulichen sowie die ertragswirtschaftlichen Eigenschaften der Liegenschaft im Vergleich zum 26.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung) keine wertbeeinflussenden Veränderungen ergeben haben.*



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.

Auswirkungen durch Covid-19: Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie ist eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung abschließend nicht möglich. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehende Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt. In Bezug auf die vorliegende Objektkategorie werden die negativen Auswirkungen als gering beurteilt.

2 SWOT-Analyse

Stärken

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

Chancen

- steigende Mieten/Preise

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

Risiken

- sinkende Mieten/Preise
- prognostizierter Bevölkerungsrückgang
- allgemeine Auswirkungen aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie



3 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, Cecilienallee. 17 in 40474 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 30.12.2021* (auftragsgemäß)
Qualitätsstichtag 30.12.2021* (auftragsgemäß)

**Auftragsgemäß soll eine Gutachtenanpassung zum Stichtag 30.12.2021 ohne erneute Ortsbesichtigung erfolgen. Der Sachverständige setzt voraus, dass sich in Bezug auf die baulichen sowie die ertragswirtschaftlichen Eigenschaften der Liegenschaft im Vergleich zum 26.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung) keine wertbeeinflussenden Veränderungen ergeben haben.*

Der Qualitätsstichtag 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 21.01.2021
- Flurkarte vom 26.10.2011
- Baulastenauskunft vom 12.10.2020
- Grundrisse / Bauzeichnungen ohne Datum
- Flächenberechnungen vom 21.06.2011
- Mietaufstellung vom 08.10.2020
- Mietverträge versch. Datums

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



Auftragsnummer 21-00038

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 Zubehöerteile 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 kaufbereiten 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.

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 Wertermittlungsobjektes, 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. zum der Wertermittlung zu Grunde gelegten Stichtag, 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 wurde 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



Auftragsnummer 21-00038

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 Kanaldichtigkeit, 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 der Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 der EnEV 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.



Auftragsnummer 21-00038

4 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. 111.000 Einwohner (Stand: 1.12.2019). 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 9,2 % - Kreis Recklinghausen
7,9 % - Nordrhein-Westfalen
6,3 % - Deutschland
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 02/2021

Bevölkerungsentwicklung -10,2 % (2018 bis 2040)
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.

Im näheren Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.



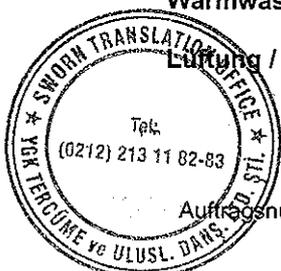
Antragsnummer 21-00038

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 Bau- grundverhältnissen 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 Erschließungs- straße 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 Fest- setzungen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks: MK / 6-ge- schossig / geschlossene Bauweise / GRZ 1,0 / GFZ 6,0 <u>Anmerkung</u> Eine Baugenehmigung der vorhandenen Aufbauten wurde nicht vor- gelegt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf nicht genehmi- gungskonforme Aufbauten. Insofern kann die Legalität der vorhande- nen Bebauung vorausgesetzt werden.
Zuwegung	Es besteht ein direkter Straßenzugang. Wegerechte sind nicht erfor- derlich.
Grenzbebauung / Überbauung	Es besteht tlw. eine Grenzbebauung der baulichen Anlagen. Augen- scheinlich und nach der Flurkarte sind keine Grenzüberbauten vorhan- den.



5 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 verkleinert
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	Klimatisierungsanlage im Bereich des Ladenlokals im EG



Auftragsnummer 21-00038

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 (§ 16 Abs. 2 EnEV). Ausgenommen hiervon sind kleine Gebäude und Baudenkmäler (§ 16 Abs. 5 EnEV). Grundsätzlich können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt werden. Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

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.



6 Grundbuch

Auszug vom: 25.01.2021

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.



7 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.



8 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	550					ja	105.600

Bodenwert (rentierliche Anteile) 105.600

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (gesamt) 106.000

Entspricht 20% des Ertragswertes (MW) und 23% des Ertragswertes (BLW).

Erläuterungen zum Bodenwert

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

Richtwert : **550 €/m² ebf. (zonal)**
 Stichtag : 01.01.2021
 Nutzungsart : Kerngebiete
 Geschoszahl : 2- bis 4-geschossig
 Ortsteil : Innenstadt

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



9 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teiffläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswert- minderung		Alterswertg. Herstel- lungsk. €	
			Jahre	Jahre	m ² BGF	€	%BNK	Ansatz	%		
A	Wohn-/Geschäftshaus	1	1900	75	45	710	1.180	15,0	Linear	40,0	578.082

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	578.082
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,0% 17.342
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	595.424
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	106.000
Vorläufiger Sachwert	701.424
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden siehe Erläuterungen	25.000
Sachwert (ungerundet)	676.424
SACHWERT (gerundet)	676.000



10 Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswertmin-derung		Zeitwert €	
			Jahre		m² BGF	€	Ansatz	%		
A	Wohn-/Geschäftshaus	1	1900	75	45	710	1.180	Linear	40,0	502.680

Zeitwert der baulichen Anlagen		502.680
+ Außenanlagen	3,0%	15.080
		517.760
- Sicherheitsabschlag	10,0%	51.776
		465.984
+ Baunebenkosten	15,0%	69.898
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		535.882
+ Bodenwert		106.000
Vorläufiger Sachwert		641.882
- Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau siehe Erläuterungen		25.000
Sachwert (ungerundet)		616.882
SACHWERT (gerundet)		616.000



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 BelWertV 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 2020

Gebäudetyp : Geschäftshäuser mit Wohnungen
Baukostenspanne : 1.290 - 2.130 €/m² BGF
gewählter Ansatz : 1.300 €/m² BGF
Regionalfaktor nach BKI : 0,908 (Kreis Recklinghausen)
Herstellungskosten : 1.180 €/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 BelWertV. 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.



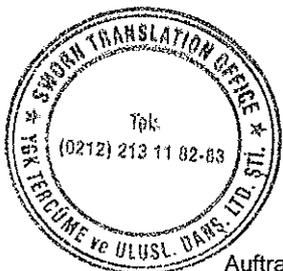
Auftragsnummer 21-00038

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 aufgrund der Objektart sowie der derzeitigen Marktsituation ein Sicherheitsabschlag von 10 % als angemessen zu beurteilen.



11 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND Jahre	Zins %	Anzahl Stk.	Fläche m ²	Miete (€/m ²)		RoE €	Bodenvz. €/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung						Ist	marktübl.		
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	45	6,00	1	112	16,07	16,07	21.598	3.397
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	45	5,00	3	296	5,26	5,26	18.684	2.449
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 45	Ø 5,54	Σ 4	Σ 408			Σ 40.282	Σ 5.846

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung		€/m ² (/Stk.)	% HK	€/WE (/Stk.)	% RoE	% RoE	€/m ² (/Stk.)	% RoE	% RoE
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	12,50	0,61	431,96	2,0	4,0			12,5
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	12,50	0,61	300	4,8	2,0			26,6

w = Wohnen, g = Gewerbe

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	40.282
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	19,0% 7.670
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	32.612
- Bodenwertverzinsungsbetrag	5.846
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	26.766
x durchschnittlicher Barwertfaktor	16,43
Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	439.813
+ Bodenwert	106.000
Vorläufiger Ertragswert	545.813
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)	25.000
Ertragswert (ungerundet)	520.813
ERTRAGSWERT (gerundet)	521.000



12 Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung		RND Jahre	Zins %	Anzahl Stk.	Fläche m ²	Miete (€/m ²)		RoE €	Bodenvz. €/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
g	A	45	6,75	1	112	16,07	16,07	21.598	3.822
w	A	45	5,75	3	296	5,26	5,26	18.684	2.816
		Ø 45	Ø 6,29	Σ 4	Σ 408			Σ 40.282	Σ 6.638

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Beleihungswert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe*
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	€/m ² (/Stk.)	% HK	€/WE (/Stk.)	% RoE	% RoE	€/m ² (/Stk.)	% RoE	% RoE
g	A	12,50	0,61	431,96	2,0	4,0			15,0
w	A	12,50	0,61	300	4,8	2,0			26,6

* ggf. angepasst an Mindestansatz von 15%

Ø 20,4

w = Wohnen, g = Gewerbe

Modernisierungsrisiko (Beleihungswert)

Nutzung		Modernisierungsrisiko			BWK Gesamt	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	% HK	€/m ²	% RoE	€	% RoE
g	A	0,20	4,11	2,1	3.700	17,1
w	A				4.974	26,6

Σ 8.674 Ø 21,5

w = Wohnen, g = Gewerbe



Jahresrohertrag		40.282
- Bewirtschaftungskosten	21,5%	8.674
Jahresreinertrag		31.608
- Bodenwertverzinsungsbetrag		6.638
Gebäudereinertrag		24.970
x durchschnittlicher Barwertfaktor	14,88	
Ertragswert der baulichen Anlagen		371.678
Σ Barwerte der Nutzungen(RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
- Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau	(vgl. Sachwert)	25.000
+ Bodenwert		106.000
Ertragswert (ungerundet)		452.678
ERTRAGSWERT (gerundet)		452.000

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 11.12.2019
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 570,00 € = rd. 5,33 €/m² WF
Wohnung 2. OG : rd. 107 m² WF zu 588,50 € = rd. 5,50 €/m² WF
Wohnung DG : rd. 82 m² WF zu 398,00 € = rd. 4,85 €/m² WF

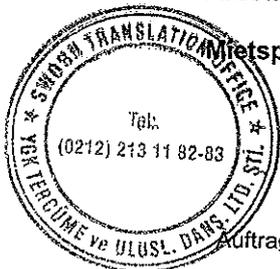
Durchschnittsmiete Wohnen = rd. 5,26 €/m² WF

Nachhaltige Mieten / Erträge

Wohnen

Im Mietspiegel von Recklinghausen (Stand: 01.01.2020) 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 : 4,75 - 5,25 €/m² WF
(Mittel: 5,00 €/m² WF)



Auftragsnummer 21-00038

Im Capital Immobilien-Kompass wird für Recklinghausen (Innenstadt) eine allgemeine Vergleichsspanne für Bestandswohnungen von 5,13 - 8,00 €/m² WF (Mittel: 6,62 €/m² WF) angegeben.

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 marktüblich und nachhaltig erzielbar zu bezeichnen.

Gewerbe

Im gewerblichen Mietspiegel der IHK Nordwestfalen (Stand: 2019/2020) ist für Ladenlokale im Innenstadtbereich von Recklinghausen eine Vergleichsspanne von 11,50 - 18,50 €/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 sowie den Angaben in der Ertragswertrichtlinie und der II. BVO 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.

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 2020 folgende Liegenschaftszinssätze:

Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil < 20 %)	: 4,6 % (+/- 1,13)
Wohn-/Geschäftshäuser (gewerbl. Anteil > 20 %)	: 6,9 % (+/- 1,3)

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. 5,54 % (Ladenlokal: 6,0 % / Wohnen: 5,0 %) als angemessen zu beurteilen.

Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz i.H.v. durchschnittlich rd. 6,29 % (Ladenlokal: 6,75 % / Wohnen: 5,75 %) berücksichtigt die in der BelWertV verankerten Mindestanforderungen. Der Ansatz liegt innerhalb der in der BelWertV ausgewiesenen Spanne für Kapitalisierungszinssätze vergleichbarer Objekte und bildet in angemessener Weise das objektspezifische Risiko der Immobilie ab.

Ergebnisplausibilisierung

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Recklinghausen 2020 werden folgende Vergleichsfaktoren ausgewiesen:

Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil < 20 %)	: durchschnittlich 13,9-fache (+/- 2,8)
Wohn-/Geschäftshäuser (gewerbl. Anteil > 20 %)	: durchschnittlich 9,4-fache (+/- 1,2)

Auftragsnummer 21-00038



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

13 Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (€)	Fläche (m ²)	RoE (€)
A	Wohn-/Geschäftshaus	296	18.684	112	21.598
		Σ 296	Σ 18.684	Σ 112	Σ 21.598

Gesamte WNfl. (m²) 408
Gesamtrohertrag (€) 40.282



14 Ergebnisübersicht

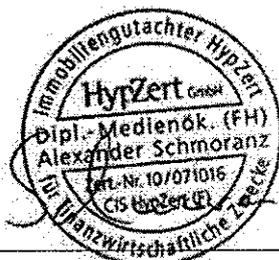
		Marktwert	Beleihungswert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 16 PfandBG	lastenfrei (§ 16 PfandBG)
Werte	Sachwert	676.000	616.000
	Ertragswert	521.000	452.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	521.000	
Beleihungswert (87% vom MW)	Ableitung vom Ertragswert		452.000
Vergleichsparameter	€/m ² WNfl.	1.280	1.110
	x-fache Jahresmiete	12,9	11,2
	RoE Wohnen / Gewerbe	46 / 54	46 / 54
	Bruttorendite (RoE/x)	7,7%	8,9%
	Nettorendite (ReE/x)	6,3%	7,0%
Mietfläche	Wohnfläche	296 m ²	296 m ²
	Nutzfläche	112 m ²	112 m ²
	Σ	408 m ²	408 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	40.282	40.282
	Jahresreinertrag	32.612	31.608
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszinssatz	Wohnen	5,00%	5,75%
	Gewerbe	6,00%	6,75%
	i.D.	5,54%	6,29%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	26,6%	26,6%
	Gewerbe	12,5%	17,1%
	i.D.	19,0%	21,5%

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Makro- und Mikrolage
Liegenschaftskarte (TIM-Online)



Erstellt am: 30.12.2021



Alexander Schmoranz MRICS | CIS HypZert (F)