Wardin&
Schmoranz

Hofferhofer Cad. 12 | 51503 Rösrath
info@fair-value.de | www.fair-value.de
T. 02205-947 85 45 | f. 02205-9478547

GUTACHTEN

§ 16 PfandBG göre piyasa ve borçlanma borç verme değeri. No: 23-00002

Konut ve ticari bina

Posta kodu, Şehir	**D-45657 · Recklinghausen,** Almanya
Sokak	**Kaiserwall Duvarı 1**
Devlet	Kuzey Ren-Vestfalya
Müşteri	Peker · GYO. A.Ş.
Sansür	Arjantin Pilaki MRICS | HypZert F
Nesne görüntüleme günü	26.03.2021
Gezi kapsamı	Dış ve iç denetim
Değerleme tarihi	31.12.2022*
Kalite son tarihi	31.12.2022*

Piyasa değeri
§ 16 PfandBG

€566,000
Yıllık brüt kârın 14,0 katı
1.390 €/m² WNfl.

Mortgage borç verme değeri
§ 16 PfandBG

€488,000
Yıllık brüt kârın 12,1 katı
1.200 €/m² WNfl.

Sözleşmeye uygun olarak, yeni bir saha incelemesi* yapılmaksızın 31.12.2022 kesme tarihine kadar uzman görüşü ayarlanacaktır . ***Bilirkişi , 26.03.2021 (yerel denetim günü) ile karşılaştırıldığında mülkün yapısal özelliklerine ilişkin olarak değeri etkileyen herhangi bir değişiklik olmadığını varsaymaktadır. Ekonomik parametrelerle ilgili olarak, sözleşme makamı tarafından güncellenmiş bir kiralama programı* sağlanmıştır.

SWORN TRANSLATOR ★ BILAL BUYRUK ★

1 Sonuç

Değerleme nesnesi, zemin katta bir dükkan (yaklaşık 112 m² NF) ve 3 daire (toplam) bulunan bir konut ve ticari binadır (1900 civarında inşa edilmiştir). 296 m² WF / daire büyüklükleri arasında yaklaşık 82 - 107 m² WF) orta, merkezi bir yerleşim bölgesinde ve Recklinghausen'in (şehir merkezi) iyi, şehir içi iş yerinde. Mülk ortalama bir inşaat durumundadır (yaklaşık 25.000 € 'luk bakım biriktirme listesi mevcuttur) ve orta özelliklere sahiptir. Nesnede bulunan birimler kiralanır. Şu anda boş yer yok.

Piyasa ve borçlanma borç verme değeri, gelir değerine göre elde edilir.

Üçüncü taraf kullanılabilirliği: ortalama - Kullanım kavramı ve bina hukuku koşulları bağlamında verilir.
Kullanılabilirlik / satılabilirlik: ortalama - mevcut pazar durumu, konum ve mülk özellikleri nedeniyle.
Kiralanabilirlik: ortalama - merkezi konum ve mülk özelliklerinin yanı sıra Recklinghausen'deki genel talep nedeniyle.
Alıcılar / kullanıcılar: Alıcılar: esas olarak ulusal / bölgesel yatırımcılar / kullanıcı grubu: konut kiracıları ve ticari kiracılar (perakendeciler, hizmet sağlayıcılar, ofis kiracıları).
Nesne riski: Nesneye özgü risk, mevcut değerleme durumunda normal olarak değerlendirilir. Kredi-değer oranı verilir.

2 SWOT Analizi

Güçlendirmek

- iyi, şehir içi iş yeri
- Yol ve toplu taşıma ağına iyi bağlantılar
- mülk tamamen kiralanmıştır

Zayıflatmak

- Yoğun yol "Kaiserwall" nedeniyle gürültü emisyonları
- nesnenin orta düzeyde bir bakım biriktirme listesi varsa
- Tesiste park yeri yok ve kamu yolu arazisi alanında zor park yeri

Oran

- yükselen kiralar/fiyatlar

Risk

- düşen kiralar/fiyatlar
- artan finansman maliyetleri
- artan enerji maliyetleri
- Öngörülen nüfus düşüşü
- Ukrayna savaşı ve korona salgını nedeniyle genel etki

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

3 Kullanmak

Devreye
Peker GYO A.Ş., c/o H.P. Düsseldorf GmbH, Cecilienallee'den Murat Beyazyüz, mülk hakkında uzman görüşünü hazırlamakla görevlendirildi. 17 in 40474 Düsseldorf.

Saha ziyareti
Kişisel saha incelemesi 26.03.2021 tarihinde dış ve iç denetim ile gerçekleştirilmiştir. Genel olarak erişilebilir alanlara (merdiven, mahzen) ek olarak, saha ziyaretinin bir parçası olarak aşağıdaki birimler ziyaret edilebilir:

Dükkan zemin kat
daire 1. cesaret
Daire 2. cesaret

Ziyaret edilemeyen üniteler/alanlar için,denetlenen birimlerde olduğu gibi benzer bir durum ve benzer veya benzer bir ekipman olduğu varsayılır.

Riskle ilgili bir bakış açısından, denetimin kapsamı uygun ve Bel-WertV uyumlu bir değerlendirme için yeterli kabul edilir.

Katılımcı
Saha incelemesi sırasında mal sahibi tarafın bir temsilcisi ve uzman ofis Wardin&Schmoranz'dan Bay Schmoranz hazır bulundu .

Değerleme tarihi 31.12.2022* (sipariş edildiği gibi)
Kalite son tarihi 31.12.2022* (siparişe göre)

Sözleşmeye uygun olarak, yeni bir saha incelemesi yapılmaksızın 31.12.2022 kesme tarihine kadar uzman görüşü ayarlanacaktır. Bilirkişi , 26.03.2021 (saha inceleme günü) ile karşılaştırıldığında mülkün yapısal özelliklerine ***ilişkin olarak değeri etkileyen*** herhangi bir değişiklik olmadığını varsaymaktadır. ***Ekonomik parametrelerle ilgili olarak, sözleşme makamı tarafından güncellenmiş bir kiralama programı*** sağlanmıştır.

Kalite referans tarihi, değerleme ile ilgili mülk durumunun atıfta bulunduğu zaman noktasıdır. Mülkün başka bir zamandaki durumu yasal veya başka nedenlerle belirleyici olmadığı sürece, değerleme tarihine karşılık gelir.

Kullanmak
Mevcut uzman görüşü, piyasa ve borçlanma kredisi değerinin § 16 PfandBG uyarınca belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Mevcut belgeler
Uzman görüşünün hazırlanması için aşağıdaki değerlendirme ile ilgili belgeler müşteriye sunulmuştur:

- 21.01.2021 tarihli tapu alıntısı
- 26.10.2011 tarihinden itibaren koridor haritası
- Baulastenauskunft 12.10.2020 tarihinden itibaren
- Tarihsiz kat planları / inşaat çizimleri
- 21.06.2011 tarihinden itibaren alan hesaplamaları
- Değerleme tarihinde geçerli olan mevcut kira beyannamesi (tarihsiz)
- Kira sözleşmeleri çeşitlidir. Tarih

Uzman, müşteri veya mülk sahibi tarafından sağlanan belge ve bilgilerin değerleme tarihinde tamamen geçerli olduğunu, koşulsuz olarak doğru veya kapsamlı olduğunu varsayar. Görüntülenmeyen mülk belgeleriyle ilgili değerle ilgili etkiler saklıdır.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

Temin edilen belgeler
Aşağıdaki belgeler veya Uzmandan bilgi alındı:

- 26.03.2021 tarihinde planlama hukuku hakkında online bilgilendirme
- 30.03.2021 tarihinde Recklinghausen şehrinde telefon binası encumbrance bilgileri

Seçilen prosedür
Mevcut durumda, verim yönelimli mülkün türü nedeniyle, piyasa ve borçlanma borç verme değeri gelir değerinden türetilmiştir.

Değerlendirmenin kapsamı
Değerlemenin konusu, binalar ve dış mekan tesisleri de dahil olmak üzere tapu bilgileri altında listelenen arazi veya kalıtsal yapı haklarıdır (§ 94 BGB'ye göre temel bileşenler). Değerlendirme kapsamı , mülkte bulunan aksesuarların yanı sıra binaya kalıcı olarak bağlı olmayan aksesuarları ve özel işletme ekipmanlarını içermez. Ayrıca değerlemenin dışında tutulanlar , kiracı mülkünün yanı sıra kiracı mülkü ve üçüncü tarafların diğer mülkleri (hayalistok parçaları) idi. Zin- sen (örn. Geçici finansman faizi) ve vergiler (ör. Gayrimenkul transfer vergileri) ayrıca dikkate alınmaz.

§ 16 paragrafına göre piyasa değerinin belirlenmesi . 2 PfandBG
Piyasa değeri, bir borçlanma kredisi nesnesinin, makul bir pazarlama döneminden sonra, olağan iş akışındaki bir işlemde,satmaya istekli bir satıcı ile satın almaya istekli bir alıcı arasındaki değerleme tarihinde, her bir tarafın uzmanlık, ihtiyatlı ve zorlama olmaksızın hareket ettiği tahmini tutardır.

İpotek kredisi değerinin § 16 paragrafına göre belirlenmesi . 2 PfandBG
İpotek borç verme değeri, bir mülkün gelecekteki satılabilirliğinin dikkatli bir şekilde değerlendirilmesinden ve mülkün uzun vadeli sürdürülebilir özelliklerini, normal bölgesel piyasa koşullarını ve mevcut ve olası diğer kullanımları dikkate alarak ortaya çıkan değeri aşamaz . Spekülatif unsurlar dikkate alınmamalıdır. Kredi değeri , şeffaf bir şekilde ve tanınmış bir değerleme prosedürüne uygun olarak belirlenen bir piyasa değerini aşamaz.

Hizmetlerin kapsamı / hizmetlerin sınırlandırılması
Piyasa değeri değerlendirmesi, bir bina hasarı / bina maddesi değerlendirmesi değildir. Yapıların tanımının yanı sıra arazinin durumu ve gerçek özellikleri hakkındaki bilgiler, yalnızca yerinde inceleme sırasında edinilen bilgilere , sunulan belgelere ve müşterinin veya Yerinde ziyarette yer alan kişilere sağlanan bilgiler. Siparişten sonra , uzman görüşünde aksi belirtilmedikçe, mülkün, bileşenlerinin ve teknik ekipmanının tamamen işlevsel olduğu varsayılır.

Bina spesifikasyonu her şeyden önce baskın tasarımları / ekipmanları içerir, yani kısmi alanlarda değerle ilgili sapmaların ortaya çıkması bu nedenle dışlanamaz. Toprağın olası kirlenmesine ilişkin hiçbir teknik araştırma veya soruşturma yapılmamıştır. Değerleme nesnesinin gelecekteki uygunluğu ve kamu hukuku düzenlemelerine, bina ve bitki stoku ile arazi ve yapıların kullanımına ilişkin herhangi bir özel hukuk hükmüne ve ayrıca Mevcut yapı malzemeleri/bileşenleri ve arazinin özellikleri nedeniyle kullanıcılar siparişten sonra test edilmemiş ve kritik olmadığı varsayılmıştır. Aynısı, kamu hukukunu etkileyen tüm olası değerlerin tahsil edilmesi ve ödenmesi için de geçerlidir. uzman görüşünde aksi belirtilmedikçe , değerlemenin dayandığı kilit tarihte. Kamu hukuku düzenlemelerine uyumun yanı sıra, tüm mülkün varlığı ve kullanımı ile ilgili resmi ve maddi yasallık bu nedenle emirle kabul edilir.

Feragatname
Müşteri mevcut veya güncel olduğunu onaylar Raporlama tarihinde geçerli ve ilgili bilgileri tam olarak sağlamış olmak. Bireysel gerçekler gerçeklerle yeterince doğrulanmamışsa, uzman tarafından uygun varsayımlar yapılmıştır. Gelecekte, belgelerin ve / veya varsayımların yanlış olduğu kanıtlanırsa , ilgili görüşün bazı kısımları

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

buna göre düzeltilmelidir. Yüklenici, böyle bir durumda uzman görüşünü daha sonra uyarlama hakkını saklı tutar. Yapıların yapı ruhsatına uygun olarak oluşturulduğu ve hatasız kabul edildiği ve onaya uygun olarak her türlü dönüşüm, uzatma veya benzeri işlemlerin yapıldığı varsayılmaktadır. Yük taşıma kapasitesi ve olası kirlenmiş alanlar ve zararlı toprak kirliliği açısından alt toprağın araştırılması ve değerlendirilmesi sözleşmenin bir parçası değildir vegerçekleştirilmemiştir; Yasal sınırların üzerinde kontaminasyondan kurtulma özgürlüğü varsayılır. Yapıların stabilite, yangın, ses ve ısı yalıtımı ile kanalizasyon sızdırmazlığı, asbest veya diğer kirleticiler, yapısal hasar ve inşaat kusurları, hayvan veya bitki zararlıları tarafından istila edilmesi açısından yapılan araştırmalar da uzman komisyonun bir parçası değildir. Görünmeyen bileşenler için hatasız bir durum varsayılır. Enerji Tasarrufu Yönetmeliği'nin (EnEV) gereklilikleri ve bunun sonucunda ortaya çıkan güçlendirme yükümlülükleri ile ilgili hiçbir test yapılmamaktadır. Bu aynı zamanda yeni inşaat ve yapısal değişiklikler (dönüşüm, uzatma, yenileme vb.) için de geçerlidir. n standartlara uyulmalıdır. Bakım ve modernizasyon önlemleri durumunda , EnEV'nin gerekliliklerine uyulduğu varsayılmaktadır.

Zorunlu kılındığı üzere, her türlü vergi, harç veya katkı payının tam olarak tahsil edildiği ve ödendiği varsayılmaktadır. Ek olarak , temel kira sözleşmelerinin yasal gerekliliklere uygun olduğu ve bilinmeyen ekler veya yardımcı sözleşmeler tarafından değiştirilmediği veya yasal olarak değiştirilmediği varsayılmaktadır. ve böylece değişmeden kalır . Ayrıca kiracıların sözleşmeden doğan yükümlülüklerine uydukları ve kira borcu bulunmadığı varsayılmaktadır. Kiracının kredibilitesinin kontrolü yapılmaz. Müşteri, uzman görüşünü yalnızca kararlaştırılan amaç için kullanacaktır. Üçüncü taraflara (alıntılarda bile) başka herhangi bir kullanım ve ifşaya yalnızca uzmanın açık izni ile izin verilir . Müşteriye karşı sorumluluk, niyet ve ağır ihmal ile sınırlıdır. Uzmangörüşünün üçüncü taraflara karşı doğruluğu ve eksiksizliği konusunda herhangi bir sorumluluk kabul edilmez. Üçüncü şahıslara karşı hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

Telif hakkı
Uzman görüşü telif hakkı korumasına sahiptir. Uzman görüşü sadece değerleme tarihinde yukarıda belirtilen amaç için geçerlidir. Daha fazla kullanıma - özellikle üçüncü taraflara yapılan bir transfere - yalnızca uzman önceden sorgulanmışsa ve rızasını vermişse izin verilir. Uzman görüşünün yayınlanması, her durumda uzmanın önceden yazılı onayını gerektirir. Çoğaltmalara ancak uzman görüşünün amacı kapsamında izin verilir. Çalışmanın sonuçları ve uzman görüşü, sözleşme makamı tarafından ancak bilirkişinin yazılı onayı ile ve reklamın anlatım ve sunum şeklinin önceden onaylanmasından sonra reklam amaçlı kullanılabilir.

SWORN TRANSLATOR
BILAL BUYRUK

4 Konumun açıklaması

Makro konumu

Bölge	Stadt Recklinghausen / Regierungsbezirk Münster / Nordrhein-Westfalen
Şehir / Sakinler	Recklinghausen'in ilçe merkezi aynı adı taşıyan ilçede yer almaktadır. Münster) ve Dortmund şehir merkezinin yaklaşık 22 km kuzeybatısında yer almaktadır. Recklinghausen, ilçeye ait büyük bir kasaba unvanını taşır ve yaklaşık olarak ev sahipliği yapar. 111.000 kişi (31.12.2019 itibariyle). Şehir, Ren-Ruhr bölgesinin bir parçası olmaya devam ediyor, Münster planlama bölgesinde orta büyüklükte bir merkez işlevi görüyor ve aynı zamanda bir üniversite konumu. Buna ek olarak, Ren-Herne Kanalı güneyden ve Lippe Recklinghausen'in kuzeyinden geçer. 30.06.2020 tarihi itibariyle, Recklinghausen İstatistik Ofisi, ikamet yerinde sosyal sigorta primine tabi toplam yaklaşık 41.600 çalışanı ve iş yerinde sosyal sigorta primlerine tabi yaklaşık 41.900 çalışanı 294 kişilik pozitif bir banliyö bakiyesi ile göstermektedir . Söz konusu raporlama tarihi itibariyle, 2.575 yerleşik işletme kaydedilmiştir.
Şehirlerarası trafik durumu	Şehirlerarası ulaşım bağlantılarına iyi erişim imkanı vardır. A2 ve A43 otoyollarının erişilebilirliği. Recklinghausen istasyonu ile bölgesel demiryolu ağına iyi bir bağlantı vardır. Dortmund Havaalanı, şehir merkezine 40 km uzaklıktadır.
Genel Satın Alma Gücü Endeksi	97.9 *Kaynak: IHK Nord Westfalen; 2020 itibariyle*
İşsizlik oranı %	8,0 - Kreis Recklinghausen %6,9 - Kuzey Ren-Vestfalya %5,4 - Almanya *Kaynak: Federal İş Bulma Kurumu ; Durum: 12/2022*
Nüfus gelişimi-	%10,2 (2018-2040) *Kaynak: Statistisches Landesamt NRW*

Mikro konum

Şehir / Bölge	Değerleme nesnesi, Recklinghausen'in merkezinde, gelişmiş bir ana yol üzerinde yer almaktadır .
Park	durumu Değerlendirme esasına göre park yeri bulunmamaktadır . parça. Halka açık yollar alanında, park tesisleri günün saatine bağlı olarak daha zordur.
Toplu taşıma Toplu	taşıma durakları semttedir mevcut. "Recklinghausen" tren istasyonu 700 metre uzaklıktadır.
Alışveriş olanakları	Günlük ihtiyaçlar ve diğer alışveriş olanakları için mağazalar Tesisin hemen yakınında yer almaktadır.
Okullar	Yeterli ölçüde yakın çevrede

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

Çevredeki binalar odaklanmıştır:	konut ve ticari binalar, ofis binaları
Misyonlar	Değerleme mülkü, gürültü emisyonlarına neden olan yoğun bir yolda yer almaktadır.
Durumun değerlendirilmesi	Yukarıda belirtilen **durumun** değerlendirilmesi aşağıdaki gibidir: BAŞKAN — Bir sonraki madde iyi, şehir içi iş yeri / orta, merkezi yerleşim alanı
Arsa açıklaması	
Kesim / Şekil	Düzenli kesimli teraslı arsa.
Topografi	
Sokak	Ön boyutları: yaklaşık. 12,5 m / ortalama derinlik: yaklaşık. 14 milyon
Bina	Zemini Sahadaki denetim izlenimine göre, sürdürülebilir zemin koşulları varsayılabilir. Elektrik / su / gaz / telefon / internet temini
Bertaraf	Halka açık kanalizasyon bağlantısı mevcuttur.
Geliştirme katkıları	Mülk, ulaşım ve tedarik amacıyla geliştirilmiştir. Denetim izlenimine göre, erişim yolu tarihi, tamamen gelişmiş bir yoldur, bu nedenle BauGB ve KAG'a göre geliştirme maliyetlerinin ve vergilerinin ödendiği ve ödendiği değerlendirme için varsayılmaktadır.
Kentsel arazi kullanım planlaması	Yasal imar planı no. 19.12.2008 tarihli 300 "Löhrhof "; Değerleme esası alanı için temel şartlar: MK / 6 atışlı / kapalı inşaat / GRZ 1.0 / GFZ 6.0 Not Mevcut üstyapılar için yapı ruhsatı verilmemiştir. Saha incelemesi sırasında veya sağlanan belgelerden , onaya uymayan üstyapıların hiçbir göstergesi yoktur. Bu bakımdan, mevcut gelişmenin yasallığı varsayılabilir.
Erişim Doğrudan	karayolu erişimi vardır. Yol hakları gerekli değildir.
Sınır geliştirme / aşırı inşa	kısmen oluşur. binaların sınır gelişimi. Göz- Açıkçası ve alan haritasına göre, sınır üstyapıları yok .

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

5 Özellikler

Emlak tipi	Konut ve ticari bina
	1900 civarında inşaat yılı
	Farklı zamanlarda yenileme / modernizasyonlar / en son 2017'de dükkan modernize edilmiş / başka türlü devam eden bakım önlemleri
Yerleşim Birimleri	3
Ticari üniteler	1 zemin katta dükkan
İnşaat	Katı yapı
Yerleşim / kat planı çözümleri fonksiyonel	kat planları ile fonksiyonel yerleşim / dairelerde balkon yoktur

Kabuk

Geschosse	KG / EG / 1.-2. Üst kat / genişletilmiş çatı katı
	Tam bodrumlu mahzen
Dış duvarlar / cephe kâgirleri	/ sıvalı cephe alanları / zemin kat cephesinde cephe klinker tuğlalar
	Sağlam iç duvarlar veya hafif bölmeler
	KG / aksi takdirde ahşap kiriş tavanların üzerindeki masif tavanlar
	KG'ye merdivenbeton merdivenleri / taban alanına ahşap merdivenler
	Kiremit ve çatı yapıları ile ahşap konstrüksiyon üzerine çatı üçgen çatı (dormerler)

Genleşme

Pencereler / Pozlama	Çift camlı plastik pencereler
Kapılar kapıları	Ahşap kapılar / Cam kapılar / Metal / FH kapılar veya Duman koruma
Zemin	kaplamaları fayans / laminat / vinil
İç duvar bakımı duvar	kağıdı / sıvalı / sıhhi alanlarda duvar karoları / fayanslı mutfakların montaj alanları
	Isıtma Gazlı yerden ısıtıcılar
Isı transfer	radyatörleri
Merkezi	olmayan sıcak su temini (anlık su ısıtıcısı / tezgah üstü/tezgah altı üniteleri)
Havalandırma / iklimlendirme	Zemin kattaki mağazanın bulunduğu alanda klima sistemi

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

Sıhhi tesisat / WC Daireleri:	Basit ekipmanlarda banyolar / Dükkan: Bayan ve erkek tuvaletlerini ortalama ekipmanlarla ayırın
Elektrik tesisatı	ortalamanın biraz altında
Enerji ekipmanı	ortalaması **Toplam**
ekipman	ortamı
İnşaat/bakım	durumu ortalaması
Dış mekan tesisleri	u.a. mülk sınırları içinde ev bağlantıları / döşeli açıkalanlar / sınır tesisleri
Enerji Performans	Sertifikası - Potansiyel alıcı , kiracı, kiracı veya kiracı Yerleşik arazi, konut veya kısmi mülkiyet durumunda , enerji performans sertifikası ibraz edilmeli veya (GEG 2020). Bunun istisnaları küçük binalar ve anıtlardır. Prensip olarak, mevcut binalar için enerji sertifikaları, hesaplanan enerji talebine veya ölçülen enerji tüketimine dayanarak verilebilir.

Not Verilen bina ve ekipman açıklaması , bulunan durumu *ifade eder. Bina şartnamesi sadece ilgili bina tipinin sınıflandırılması için gerekli temel özellikleri içerir. Bu bakımdan, veriler baskın ekipman ve ekipmana* atıfta bulunmaktadır. *Infaz. Bazı alanlarda sapmalar olabilir. Açıklama, üretim maliyetlerini veya maliyetlerini belirlemek* için *bir temel görevi görür. kira fiyatları. Binaların ve dış mekan tesislerinin bireysel alanlarında sapmalar olabilir,* ancak bunların *genel değer üzerinde hiçbir etkisi* yoktur. *Varsa hazır mutfaklar değerlemede dikkate alınmaz.*

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

Sıralış numarası 23-00002

6 Grundbuch

Alıntı : 25.01.2021
Bölge mahkemesi: Recklinghausen
Envanter

Tapu sicili	Şerit/ Yaprak	Lfd. Nr. BV	Bölge	Hol	Parsel(ler)	Yüzey (m²)
Recklinghausen	7865	11	Recklinghausen	338	34	192

Toplam 192
bunlardan değerlendirilecek 192

Bölüm I, sahibi acc. Tapu alıntısı

Bölüm II, Yükler / Kısıtlamalar

Şerit / Levha	Lfd.Nr Başra hip II.	Lfd.Nr. BV	Koli	Giriş	Açıklama	Değer (€)
7865	3	11	34	Recklinghausen ilçesinin Flur 54 No. 234 mülkünün ilgili sahibi için bir pencere hakkı.	Mevcut geliştirme/kullanım açısından önemli bir bozulma yoktur.	

Tapu siciline açıklayıcı notlar

Parsel takibi/rehinli nesne kimlik kontrolü
Tapu envanteri, gerekirse tapu sicili ile bağlantılı olarak mevcut mülk haritasına dayanmaktadır. ve bölünme ilanı. Arsanın büyüklüğü de arazi haritası temelinde akla yatkınlık açısından kontrol edildi ve uygun olarak değerlendirildi.

Tapu kaydı
Envanter ve bölüm II ile belirtilen tarihi içeren bir tapu ekstresi sağlanabilir.

Envanter
Envantere giriş yapılmaz.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

7 Tapu kaydı dışındaki haklar, yükler ve kısıtlamalar

İnşaat yükümlülükleri
30.03.2021 tarihinde Recklinghausen şehrine (Bayan Großmann-Milano) yapılan telefon bilgilerine göre, değerleme mülkünün alanı için bina yükümlülük siciline herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Miras
Önceki kullanımdan dolayı, kontamine olmuş sitelerden şüphelenilmemektedir. Saha incelemesi de bu konuda herhangi bir şüpheye yol açmadı. Bunun ışığında, mevcut bilgi durumu, kirlenmiş sitelerin şüphesini , imzacının bakış açısından olası olarak sınıflandırmaktadır. Bu bakımdan, değerleme kontamine olmayan bir saha koşuluna dayanmaktadır.

Anıt koruma
Nesne listelenen bir bina değil.

Not
Üçüncü tarafların diğer haklarının yanı sıra tapu sicili dışındaki yükümlülükler ve kısıtlamalar için herhangi bir gösterge yoktur.

SWORN TRANSLATOR * BİLAL BÜYRÜK *

8 Arazi değeri

Grdst.-Teilfläche-Nr.		Ana alan		Yan alan 1		Yan alan 2		karlı evet/hayır	
	Atama	*(m²)*	*€/m²*	*(m²)*	*€/m²*	*(m²)*	*€/m²*		*Arazi değeri*
1	Parsel 34	192	590					evet	113.280

Arazi değeri (kârlı hisseler)	113.280
Arazi değeri (kârsız hisseler)	0
ARAZİ DEĞERİ (toplam)	**113.000**

Verim değerinin (MW) %20'sine ve kazanılan değerin (FOAG) %23'üne karşılık gelir.

Arazi değerinin açıklamaları

Mevcut arazi referans değeri, Kuzey Ren-Vestfalya Eyaletindeki Mülkiyet Değerleri Yüksek Uzman Komitesi'nin çevrimiçi portalından çıkarılmıştır ("BORIS. Kuzey Ren-Vestfalya"). Burada, değerleme mülkünün alanı için aşağıdaki bölgesel arazi referans değeri yayınlanır:

Kılavuz	: **590 €/m² ebf. (bölgesel)**
Son başvuru tarihi	: 01.01.2022
Kullanım şekli	: Temel alanlar
Kat sayısı	: 2 ila 4 kat
İlçe	: Şehir Merkezi

Değerleme mülkü, yukarıda belirtilen değerleme mülkünün temel kriterlerini yerine getirir. BRW. Bu bakımdan, BRW külfetli olarak sınıflandırılır ve değerleme için bir temel olarak kullanılır.

SWORN TRANSLATOR * BİLAL BUYRUK *

9 Malzeme değeri (piyasa değeri)

Bina No.	Bina	Grdst.-Teilfläche-Nr.	İnşaat - yıl	GND Yıl	RND	Yapıların üretim maliyetleri m² GFA	€	%BNK	Yaş kaybı Yaklaşmak	%	Yaş değeri Manevra. €
A	Konut/ticari bina	1	1900	75	45	710	1.350	15,0	Doğrusal	40,0	661.365

Yaş engelli üretim maliyetleri		**661.365**
+ Dış mekan tesislerinin mevcut değeri	3,0%	19.841
Yapıların ve diğer tesislerin maddi değeri		**681.206**
+ Tüm arsanın arsa değeri		113.000
Geçici maddi duran varlık		**794.206**
Özel mülke özgü özellikler		
– İnşaat kusurları ve yapısal hasarlar nedeniyle amortisman Bkz. açıklayıcı notlar		25.000
Gerçek varlık (yuvarlanmamış)		**769.206**
SOMUT DEĞER (yuvarlak)		**769.000**

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

Sipariş numarası 23-00002

10 Maddi değer (borçlanma kredisi değeri)

Bina No.	Bina	Grdst.-Teilfläche-Nr.	İnşaat - yıl	GND	RND	Yapıların üretim maliyetleri m² GFA	€	Yaş-değer azaltma Yaklaşmak	%	Zaman değeri €
A	Konut/ticari bina	1	1900	75	45	710	1.350	Doğrusal	40,0	575.100

Yapıların gerçeğe uygun değeri		**575.100**
+ Dış mekan kurulumu	3,0%	17.253
		592.353
– Güvenlik indirimi	10,0%	59.235
		533.118
+ Yardımcı inşaat maliyetleri	15,0%	79.968
Yapıların ve diğer kurulumların değeri		**613.086**
+ Arazi değeri		113.000
Geçici maddi duran varlık		**726.086**
– Modernizasyon/bakım biriktirme listesi Bkz. açıklayıcı notlar		25.000
Gerçek varlık (yuvarlanmamış)		**701.086**
SOMUT DEĞER (yuvarlak)		**701.000**

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

Maddi değerin açıklamaları

Alan akla yatkınlık kontrolü
Yapı rakamları ve konut /kullanılabilir alanlar kendi ölçüleri alınmadan mevcut belgelerden (konut/kullanılabilir alan hesaplaması, kat planları) alınmıştır. kabaca kendi kaderini tayin etmiş, genişleme oranı ve saha haritası aracılığıyla akla yatkınlığı kontrol etmiş ve dikkate alınmıştır. Alanın akla yatkınlığı bağlamında bildirilen kilit rakamlar akla yatkındır ve yayınlanmış karşılaştırmalı aralıklar içindedir.

Akla yatkınlık
yaklaşık 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 kullanım ömrü
Nesne türü ve bulunan koşul dikkate alındığında, aşağıdaki toplam ve kalan faydalı ömür varsayılabilir:

Gerçek inşaat yılı	: 1900 civarında
Toplamkullanım ömrü	: 75 yıl (80 yıllık bir GND'den alan ağırlıklı) konut kullanımı için ve dükkan / tesis için 60 yıllık bir GND 2 BelWertV gözlendi)
Kalan faydalı ömür	: 45 yıl

Kalan ekonomik faydalı ömür, mevcut durumu ve gerçekleştirilen ılımlılıkları dikkate alır.

İnşaat maliyetleri
Üretim maliyetleri, BKI'nın karşılaştırmalı verilerine göre türetilir:

BKI 2022
Yapı tipi : Daireli ticari binalar
İnşaat maliyet aralığı : 1.525 - 2.510 €/m² GFA
Seçilen yaklaşım: 1.550 €/m² GFA BKI'ya göre bölgesel faktör: 0,872 (Recklinghausen bölgesi) **Üretim maliyetleri : 1.350 €/m² GFA**

Yaklaşım mevcut durumu ifade eder.

Dış mekan tesisleri ve yardımcı inşaat maliyetleri
Dış mekan tesisleri ve yardımcı inşaat maliyetleri için tahminler, karşılaştırılabilir mülklerin istatistiksel olarak doğrulanmış yüzdelerine dayanarak hesaplanır ve BelWertV'nin gereklilikleri dikkate alınır. Mülkün türü ve önceki mülk özellikleri dikkate alınarak, yardımcı inşaat maliyetleri ve dış mekan tesisleri için temel yaklaşımlar uygun olarak değerlendirilir.

Yaş kaybı
Mevcut durumda, düz çizgi amortisman metodolojisi seçilmiştir.

Modernizasyon ve bakım biriktirme listesi
Bir bütün olarak mülk şu anda genellikle ortalama bir inşaat ve bakım durumunu taşımaktadır. Devam eden bakım çalışmaları mümkün olduğunca nesne üzerinde gerçekleştirildi. Bununla birlikte, arka cephe alanında hafif hasar bulunmuştur (hafif çatlama, sıva yontma, boyama gerekli) ve kısmen vardır. Mevcut bodrum katında inşaat nem hasarı yılının tipik bir örneğidir.

Aşağıdaki maliyet yaklaşımı kaba bir tahmin olarak anlaşılmaktadır. Yaşın azaltılmasına ek olarak - sıradan ticari işlemlere uygun olarak - özel bir kesinti gereklidir. Yaklaşık bir miktar . Değerlemenin bir parçası olarak 25.000 € dikkate alınmıştır. Bu tutara modernizasyon maliyetleri dahil değildir.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

Notlar Malzeme varlığı

Sorumlu uzman komiteler tarafından belirlenen ve yayınlanan maddi değer faktörleri yardımıyla geçici malzeme değerinin piyasa durumuna göre ayarlanması gerekmektedir. Şu anda, değerleme nesnesiyle karşılaştırılabilir mülkler için uzman komite tarafından belirlenen herhangi bir maddi değer faktörü yoktur . Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, geçici, hesaplanan malzeme değeri mevcut piyasa durumuna göre ayarlanmaz. Gerçek değer, piyasa ayarlaması yapılmadan belirlendi. Piyasa değeri, yalnızca nesne ve piyasa davranışı temelinde ilgili gelir değerinden elde edilir. Ek olarak , değerleme nesnesi, piyasa değerinin gelir değerine dayandığı klasik bir yatırım amaçlı gayrimenkuldür.

Güvenlik saç kesimi (borçlanma kredisi değeri)

İnşaat fiyatlarındaki olası düşüşleri ve dolayısıyla yaklaşımların sürdürülebilir geçerliliğini dikkate almak için, borçlanma borç verme değerinden bir güvenlik marjı düşülmüştür (§ 16 paragraf 2 BelWertV hükümlerine uygun olarak). Mevcut durumda, mülkün türüne ve mevcut piyasa durumuna bağlı olarak % 10'luk bir güvenlik indirimi uygun kabul edilmelidir.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

11 Kazanılan değer (piyasa değeri)

Kullanmak			RND	Faiz	Sayı	Alan	Kiralık (€/m²)		Karaca	Bodenvz.
Binalarda		Kullanımı / Açıklaması	Yıl	%	adet.	m²	Dir	Marktübl.	€	€/a
g	A	ticari / atölye zemin kat	45	5,50	1	112	16,07	16,07	21.598	3.326
w	A	Konut / Daire 1. OG için DG	45	4,50	3	296	5,31	5,31	18.861	2.376
w = konut, g = ticari			Ø 45	ø 5.03□	4□	408□			40.459	5.702

Yönetim maliyetleri (bireysel beyan - piyasa değeri)

Kullanmak			Bakım		Yönetim		MAW	Başka		Toplam
Binalarda		Kullanımı / Açıklaması	€/m² (/adet.)	% HK	€/BİZ (/adet.)	% RoE	% RoE	€/m² (/adet.)	% RoE	% RoE
g	A	ticari / atölye zemin kat	12,50	0,53	431,96	2,0	4,0			12,5
w	A	konut/meskenler 1. OG için DG	12,50	0,53	300	4,8	2,0			26,4

w = konut, g = ticari

Piyasa uygulamalarına uygun olarak elde edilebilen mülkün yıllık brüt karı		**40.459**
- Geri kazanılamayan yönetim maliyetleri	19,0%	7.673
Piyasa koşullarına uygun olarak mülkün yıllık net geliri		**32.786**
- Arazi değeri faiz tutarı		5.702
Yapılardan elde edilen net gelirin geleneksel pazar payı		**27.084**
x ortalama bugünkü değer faktörü	17,66	
Yapıların kazanılan değeri Σ kullanımların bugünkü değeri (RoE - yönetim maliyetleri - arazi değeri faizi) x bugünkü değer faktörü		**478.270**
+ Arazi değeri		113.000
Ön kazanç değeri		**591.270**
Özel mülke özgü özellikler		
- İnşaat kusurları ve yapısal hasar nedeniyle amortisman	(bkz. malzeme değeri)	25.000
Kazanılan değer (yuvarlanmamış)		**566.270**
KAZANILAN DEĞER (YUVARLANMIŞ)		**566.000**

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

Sipariş numarası 23-00002

12 Gelir değeri (borçlanma kredisi değeri)

Kullanmak			RND	Faiz	Sayı	Alan	Kiralık (€/m²)		Karaca	Bodenvz.
	Binalarda	Kullanımı / Açıklaması	Yıl	%	adet.	m²	Dir	Planlanan	€	€/a
g	A	ticari / atölye zemin kat	45	6,25	1	112	16,07	16,07	21.598	3.779
w	A	Konut / Daire 1. OG için DG	45	5,25	3	296	5,31	5,31	18.861	2.772
			Ø 45	Ø 5,78	□ 4	□ 408			□ 40.459	□ 6.551

Yönetim maliyetleri (bireysel liste - borçlanma borç verme değeri)

Kullanmak			Bakım		Yönetim		MAW	Başka		Toplam*
	Binalarda		€/m²		€/BİZ			€/m²		
		Kullanımı / Açıklaması	(/adet.)	% HK	(/adet.)	% RoE	% RoE	(/adet.)	% RoE	% RoE
g	A	ticari / atölye zemin kat	12,50	0,53	431,96	2,0	4,0			15,0
w	A	konut/meskenler 1. OG için DG	12,50	0,53	300	4,8	2,0			26,4

** varsa. % 15*
minimum yaklaşımına göre ayarlanmıştır

Ø 20,3

w = konut, g = ticari

Modernizasyon riski (borçlanma kredisi değeri)

Kullanmak			Modernizasyon riski			BWK Toplam	
	Binalarda						
		Kullanımı / Açıklaması	% HK	€/m²	% RoE	€	% RoE
g	A	ticari / atölye zemin kat	0,20	4,70	2,4	3.766	17,4
w	A	Konut / Daire 1. OG için DG				4.977	26,4
						8.743	*Ø 21,6*

w = konut, g = ticari

SWORN TRANSLATOR * BİLAL BUYRUK *

Sayfa numarası 23-00002

Yıl için brüt kar		**40.459**
- Yönetim maliyetleri	21,6%	8.743
Yıllık net gelir		**31.716**
- Arazi değeri faiz tutarı		6.551
Binalardan elde edilen net gelir		**25.165**
x ortalama bugünkü değer faktörü	15,92	
Yapıların kazanılan değeri Σ kullanımların bugünkü değeri (RoE - yönetim maliyetleri - arazi değeri faizi) x bugünkü değer faktörü		**400.537**
- Modernizasyon/bakım biriktirme listesi	(bkz. malzeme değeri)	25.000
+ Arazi değeri		113.000
Kazanılan değer (yuvarlanmamış)		**488.537**
KAZANILAN DEĞER (YUVARLANMIŞ)		**488.000**

Kazanılan değerle ilgili notlar

Gerçek kiralar / gelir
08.10.2020 tarihli kira beyanına göre aşağıdaki kiralar elde edilmiştir:

Endüstri
Atölye zemin katı : Yaklaşık. 112 m² NF - 1.800,00 € = yaklaşık. 16,07 €/m² NF
Kullanım: 01.12.2019
tarihinden itibaren bahis ofisi
kiralama sözleşmesi
Süre: 30.11.2024 tarihine kadar / daha sonra uzatılarak
2x5 yıl, sona ermeden 6 ay önce feshedilmezse Ek maliyetler:
kiracı tarafından karşılanır
İndeksleme: mevcut / TÜFE ile bağlantılı

Daire
Daire 1. kat : yaklaşık. 107 m² WF - 572,45 € = yaklaşık. 5,35 €/m² WF Daire 2. kat : yaklaşık. 107 m² WF - 550,00 € = yaklaşık. 5,14 €/m² WF Daire DG: yaklaşık. 82 m² WF - 450,00 € = yaklaşık. 5.49 €/m² WF

Ortalama kiralık konut = yaklaşık. 5,31 €/m² WF

Sürdürülebilir kiralar / konuttan

elde edilen gelir
Recklinghausen'in kira endeksinde (01.01.2022 itibariyle) aşağıdaki karşılaştırmalı kiralar belirtilmiştir:

İnşaat yılı : modernize edilmiş daireler
31.12.1947 tarihinden önce
tamamlanan binalar
Ekipman : Isıtmalı ve çift camlı
banyo/WC ile
Kiralama aralığı: 4,90 - 5,40 €/m² WF
(orta: 5,15 €/m² WF)

SWORN TRANSLATOR ★ BILAL BUYRUK ★

IVD, 2022/2023 Konut Fiyat İzlemesi'nde, Recklinghausen'de orta konut değerine sahip yaşam alanı için ortalama 6,70 € / m² WF ve yaşam alanı için 5,70 € / m² WF ortalama kira göstermektedir. basit bir konut değeri (mevcut daireler, yeniden kiralama/yeni sözleşme kirası).

Vdp Research veri tabanına göre (04/2022 itibariyle), Recklinghausen bölgesi için aşağıdaki ortalama piyasa kiraları yayınlanmıştır:

orta boy / orta ekipman: 6,30 €/m² WF orta mekan / basit ekipman : 6,10 €/m² WF

Yaşam alanı için, konutun büyüklüğü, tipi, özellikleri, özellikleri ve konumu ile diğer faktörler göz önüne alındığında, gerçekte ödenen kiralar piyasada geleneksel ve sürdürülebilir olarak tanımlanabilir olarak tanımlanmalıdır .

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

Aksi takdirde, ticari karşılaştırmalı kiralar yalnızca çok sınırlı bir ölçüde kullanılabilir.

Konum ve mülk özelliklerinin yanı sıra listelenen geleneksel pazar karşılaştırma aralığı dikkate alındığında , dükkan alanının mevcut kiralanması piyasada geleneksel ve sürdürülebilir olarak sınıflandırılır.

Yönetim maliyetleri
Yönetim maliyetleri, BelWertV'nin yanı sıra Gelir Değerleme Direktifi ve İkinci BVO'daki bilgilere uygun olarak değerlendirilir ve değerleme nesnesi için uygundur. Kira kaybı riskinin yanı sıra bakım ve yönetim maliyetleri,karşılaştırılabilir mülklerin deneyimlerine göre seçildi. Mevcut değerleme durumunda, seçilen yaklaşımlar nesne türünü, nesnedeki ilgili arazi kullanımlarını, ekipmanı ve nesnenin durumunu dikkate alır.

Modernizasyon riski
Mevcut durumda, mülkün türü göz önüne alındığında, dükkanın alanı için bir modernizasyon riski dikkate alınmalıdır. Niceliksel modernizasyon riski, pazarlanabilirliği ve değerleme tarihinde belirlenen karlılığı (ilk kiralama seviyesi) korumak için bakım önlemlerine ek olarak gerekli olan gerekli ayarlama önlemlerini de kapsayacak şekilde tasarlanmıştır . Bu bağlamda, yalnızca uzun vadede ilk kira seviyesini güvence altına almak için gereken modernizasyon/canlandırma çabası dikkate alınmalıdır. Ekipman, binanın yaşı ve nesnede bulunan kullanımlar dikkate alındığında, acc . BelWertV, yeni inşaatın inşaat maliyetlerinin% 0,2'si kadar modernizasyon riski için bir yaklaşımdır.

Emlak faiz oranı
Recklinghausen şehrinin uzman komitesi, mevcut emlak piyasası raporu 2022'de aşağıdaki emlak faiz oranlarını yayınlamaktadır:

Çok aileli evler (ticari. Anteil < %20) : %3,8 (+/- 0,9)
Konut/ticari binalar (ticari) Hisse > 20 %) : 4.8% (+/- 1.2)

Orta büyüklükte, merkezi konut konumu, iyi şehir içi iş yeri, ortalama mülk özellikleri, kullanım türü, kira seviyesi ve mevcut, bölgesel piyasa koşulları dikkate alındığında,ortalama olarak yaklaşık% 5,03'lük mülk faiz oranı (La- denlokal: % 5,5 / Konut: % 4,5) mevcut durumda uygun olarak değerlendirilmelidir.

Kapitalizasyon faiz oranı
Kapitalizasyon faiz oranı i.H.v. ortalama yaklaşık. % 5,78 (mağaza: % 6,25 / konut: % 5,25), BelWertV'de belirtilen minimum gereklilikleri dikkate alır. Bu yaklaşım, karşılaştırılabilir mülklerin kapitalizasyon faiz oranları için BelWertV'de gösterilen aralıktadır ve taşınmaz malların mülke özgü riskini yeterince yansıtmaktadır.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

Sicil numarası 23-00002

Sonuç akla yatkınlık kontrolü
Recklinghausen şehrinin mevcut emlak piyasası raporunda 2022, aşağıdaki karşılaştırma faktörleri gösterilmiştir:

Çok aileli evler (ticari. Hisse < %20) : konut/ticari binaların ortalama 15,3
katı (+/- 2,0) (ticari. Hisse > %20): Ortalama 12,6 kat (+/- 2,2)

Bu raporda belirlenen piyasa değeri, bu karşılaştırmalı aralıklar aralığındadır ve mevcut piyasa durumunun yanı sıra konum ve mülk özellikleri dikkate alınarak makul kabul edilir.

BelWertV'ye göre testler
§ 4 para. 3 BelWertV (malzeme değeri gelir değerinin %20 altındadır): hayır
§ 13 para. 1 BelWertV (negatif net gelir): hayır
§ 13 para. 2 BelWertV (RND < 30 yıl) : hayır
§ 13 para. 3 BelWertV (arazi değeri payı > %50) : hayır

13 Alan ve verim bileşimi (piyasa değeri)

Bina No.		YAŞAMK		ENDÜSTRİ	
	Bina	*Yüzey (m²)*	*RoE (€)*	*Yüzey (m²)*	*RoE (€)*
A	Konut/ticari bina	296	18.861	112	21.598
		□ 296	□ 18.861	□ 112	□ 21.598

Toplam WNfl. (m²) **408**
Toplam brüt kar (€) **40.459**

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

14 Sonuçlara genel bakış

Herhangi bir yük , borçlanma borç verme değerinde de dikkate alınmalıdır.		Piyasa değeri § 16 PfandBG	Mortgage borç verme değeri Yükümlülüklerden muaf (§ 16 PfandBG)
Değer	Malzeme değeri Kazanılan değer 566.000	769.000 701.000 488.000	
Piyasa değeri	Kazanılan değerin türetilmesi	**566.000**	
Mortgage borç verme değeri (MWın %86'sı)	Kazanılan değerin türetilmesi		**488.000**
Karşılaştırma parametreleri	€/m² WNfl.	1.390	1.200
	x kat yıllık kira	14,0	12,1
	RoE Konut / Ticari	47 / 53	47 / 53
	Brüt verim (RoE/x)	7,1%	8,3%
	Net getiri (ReE/x)	5,8%	6,5%
Kiralanabilir alan	Yaşam alanı	296 m²	296 m²
	Zemin alanı	112 m²	112 m²
	□	408 m²	408 m²
Rekolte	Yıl için brüt kar	40.459	40.459
	Yıllık net gelir	32.786	31.716
Emlak / Kapitalizasyon faiz oranı	Yaşamak	4,50%	5,25%
	Endüstri	5,50%	6,25%
	i.D.	5,03%	5,78%
Yönetim maliyetleri	Yaşamak	26,4%	26,4%
	Endüstri	12,5%	17,4%
	i.D.	19,0%	21,6%

15 Eklerin listesi

Fotoğraf dokümantasyonu
makro ve mikro konum
Emlak haritası (TIM-Online)

SWORN TRANSLATOR
BİLAL BUYRUK

Wardin& Schmoranz

Hofferhofer Str. 12 | 51503 Rösrath
info@fair-value.de | www.fair-value.de
t. 02205-947 85 45 | f. 02205-9478547

GUTACHTEN

Markt- und Beleihungswert nach § 16 PfandBG

Auftrags-Nr. 23-00002

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	31.12.2022*
Qualitätsstichtag	31.12.2022*

Marktwert § 16 PfandBG	**Beleihungswert** § 16 PfandBG
566.000 €	**488.000 €**
14,0-fache Jahresrohertrag	12,1-fache Jahresrohertrag
1.390 €/m² WNfl.	1.200 €/m² WNfl.

Auftragsgemäß soll eine Gutachtenanpassung zum Stichtag 31.12.2022 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.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

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 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

Risiken

- sinkende Mieten/Preise
- steigende Finanzierungskosten
- steigende Energiekosten
- prognostizierter Bevölkerungsrückgang
- allgemeine Auswirkungen aufgrund des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

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.

Wertermittlungsstichtag	31.12.2022* (auftragsgemäß)
Qualitätsstichtag	31.12.2022* (auftragsgemäß)

Auftragsgemäß soll eine Gutachtenanpassung zum Stichtag 31.12.2022 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 Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, 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
- aktuelle Mietaufstellung mit Gültigkeit zum Bewertungsstichtag (undatiert)
- 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.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

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 Zubehörteile 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 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. 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 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

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

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.

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: 31.12.2019). 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	8,0 % - Kreis Recklinghausen 6,9 % - Nordrhein-Westfalen 5,4 % - Deutschland *Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 12/2022*
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.
Schulen	Im näheren Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

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

Grundstücksbeschreibung

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 Anmerkung 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. Wegerechte sind nicht erforderlich.
Grenzbebauung / Überbauung	Es besteht tlw. eine Grenzbebauung der baulichen Anlagen. Augenscheinlich und nach der Flurkarte sind keine Grenzüberbauten vorhanden.

SWORN TRANSLATOR
BILAL BUYRUK

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

Rohbau

Geschosse	KG / EG / 1.-2. OG / ausgebautes DG
Keller	vollunterkellert
Außenwände / Fassade	Mauerwerk / verputzte Fassadenbereiche / Fassade im EG vorne verklinkert
Innenwände	massiv oder leichte Trennwände
Decken	massiv über dem KG / ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus	Betontreppe zum KG / Holztreppen zum Geschossbereich
Dach	Satteldach über Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung sowie Dachaufbauten (Gauben)

Ausbau

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

SWORN TRANSLATOR
RILAL BUYRUK

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.*

SWORN TRANSLATOR * RIZAL BUYRUK *

6 Grundbuch

Auszug vom: 25.01.2021
Amtsgericht: Recklinghausen

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
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.

SWORN TRANSLATOR * RITAL BUYRUK *

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.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

8 Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
	Bezeichnung	*(m²)*	*€/m²*	*(m²)*	*€/m²*	*(m²)*	*€/m²*		*Bodenwert*
1	Flurstück 34	192	590					ja	113.280

Bodenwert (rentierliche Anteile)	113.280
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	0
BODENWERT (gesamt)	**113.000**

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	: **590 €/m² ebf. (zonal)**
Stichtag	: 01.01.2022
Nutzungsart	: Kerngebiete
Geschosszahl	: 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.

SWORN TRANSLATOR ★ BILAL BUYRUK ★

9 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswert-minderung		Alterswertg. Herstel-lungsk.
	Gebäude	jahr	*Jahre*		*m² BGF*	€	*%BNK*	*Ansatz*	%	€
A	Wohn-/Geschäftshaus	1	1900	75	45	710	1.350	15,0	Linear	40,0	661.365

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**661.365**
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,0%	19.841
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**681.206**
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks		113.000
Vorläufiger Sachwert		**794.206**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
– Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden siehe Erläuterungen		25.000
Sachwert (ungerundet)		**769.206**
SACHWERT (gerundet)		**769.000**

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

10 Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswertminderung		Zeitwert
	Gebäude	jahr	*Jahre*		*m² BGF*	€	*Ansatz*	%	€
A	Wohn-/Geschäftshaus 1	1900	75	45	710	1.350	Linear	40,0	575.100

Zeitwert der baulichen Anlagen		**575.100**
+ Außenanlagen	3,0%	17.253
		592.353
– Sicherheitsabschlag	10,0%	59.235
		533.118
+ Baunebenkosten	15,0%	79.968
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		**613.086**
+ Bodenwert		113.000
Vorläufiger Sachwert		**726.086**
– Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau siehe Erläuterungen		25.000
Sachwert (ungerundet)		**701.086**
SACHWERT (gerundet)		**701.000**

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

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 2022

Gebäudetyp	: Geschäftshäuser mit Wohnungen
Baukostenspanne	: 1.525 - 2.510 €/m² BGF
gewählter Ansatz	: 1.550 €/m² BGF
Regionalfaktor nach BKI	: 0,872 (Kreis Recklinghausen)
Herstellungskosten	**: 1.350 €/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.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

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.

SWORN TRANSLATOR ★ BILAL BUYRUK ★

11 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		RoE	Bodenvz.
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	m²	Ist	marktübl.	€	€/a
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	45	5,50	1	112	16,07	16,07	21.598	3.326
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	45	4,50	3	296	5,31	5,31	18.861	2.376
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 45	Ø 5,03	Σ 4	Σ 408			Σ 40.459	Σ 5.702

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude		€/m²		€/WE			€/m²		
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK	(/Stk.)	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	12,50	0,53	431,96	2,0	4,0			12,5
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	12,50	0,53	300	4,8	2,0			26,4

w = Wohnen, g = Gewerbe

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks		**40.459**
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	19,0%	7.673
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks		**32.786**
- Bodenwertverzinsungsbetrag		5.702
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		**27.084**
x durchschnittlicher Barwertfaktor	17,66	
Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		**478.270**
+ Bodenwert		113.000
Vorläufiger Ertragswert		**591.270**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)		25.000
Ertragswert (ungerundet)		**566.270**
ERTRAGSWERT (gerundet)		**566.000**

SWORN TRANSLATOR ★ BILAL BUYRUK ★

12 Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		RoE	Bodenvz.
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	m²	Ist	angesetzt	€	€/a
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	45	6,25	1	112	16,07	16,07	21.598	3.779
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	45	5,25	3	296	5,31	5,31	18.861	2.772
			Ø 45	Ø 5,78	Σ 4	Σ 408			Σ 40.459	Σ 6.551

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Beleihungswert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe*
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	€/m² (/Stk.)	% HK	€/WE (/Stk.)	% RoE	% RoE	€/m² (/Stk.)	% RoE	% RoE
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	12,50	0,53	431,96	2,0	4,0			15,0
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG	12,50	0,53	300	4,8	2,0			26,4

** ggf. angepasst an Mindestansatz von 15%* *Ø 20,3*

w = Wohnen, g = Gewerbe

Modernisierungsrisiko (Beleihungswert)

Nutzung			Modernisierungsrisiko			BWK Gesamt	
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	% HK	€/m²	% RoE	€	% RoE
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	0,20	4,70	2,4	3.766	17,4
w	A	wohnwirtschaftlich / Wohnungen 1. OG bis DG				4.977	26,4
						Σ 8.743	*Ø 21,6*

w = Wohnen, g = Gewerbe

SWORN TRANSLATOR
BILAL BUYRUK

Jahresrohertrag		**40.459**
- Bewirtschaftungskosten	21,6%	8.743
Jahresreinertrag		**31.716**
- Bodenwertverzinsungsbetrag		6.551
Gebäudereinertrag		**25.165**
x durchschnittlicher Barwertfaktor	15,92	
Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte der Nutzungen(RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		**400.537**
- Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau	(vgl. Sachwert)	25.000
+ Bodenwert		113.000
Ertragswert (ungerundet)		**488.537**
ERTRAGSWERT (gerundet)		**488.000**

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)

SWORN TRANSLATOR ★ BILAL BUYRUK ★

Der IVD weist in seinem Wohn-Preisspiegel 2022/2023 eine Durchschnittsmiete von 6,70 €/m² WF für Wohnraum in Recklinghausen mit einem mittleren Wohnwert und 5,70 €/m² WF für Wohnraum mit einem einfachen Wohnwert aus (Bestandswohnungen, Wiedervermietung/Neuvertragsmiete).

Gemäß der vdpResearch-Datenbank (Stand: 04/2022) werden für den Kreis Recklinghausen folgende marktübliche Durchschnittsmieten veröffentlicht:

mittlere Lage / mittlere Ausstattung	: 6,30 €/m² WF
mittlere Lage / einfache Ausstattung	: 6,10 €/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 marktüblich und nachhaltig erzielbar zu bezeichnen.

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 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 Neubauherstellungskosten.

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

Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil < 20 %)	: 3,8 % (+/- 0,9)
Wohn-/Geschäftshäuser (gewerbl. Anteil > 20 %)	: 4,8 % (+/- 1,2)

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
Der Kapitalisierungszinssatz i.H.v. durchschnittlich rd. 5,78 % (Ladenlokal: 6,25 % / Wohnen: 5,25 %) 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.

SWORN TRANSLATOR * BILAL BUYRUK *

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

Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil < 20 %) : durchschnittlich 15,3-fache (+/- 2,0)
Wohn-/Geschäftshäuser (gewerbl. Anteil > 20 %) : durchschnittlich 12,6-fache (+/- 2,2)

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.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	*Fläche (m²)*	*RoE (€)*	*Fläche (m²)*	*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**

SWORN TRANSLATOR ★ BILAL BUYRUK ★

14 Ergebnisübersicht

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		Marktwert § 16 PfandBG	Beleihungswert lastenfrei (§ 16 PfandBG)
Werte	Sachwert	769.000	701.000
	Ertragswert	566.000	488.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	**566.000**	
Beleihungswert (86% vom MW)	Ableitung vom Ertragswert		**488.000**
Vergleichsparameter	€/m² WNfl.	1.390	1.200
	x-fache Jahresmiete	14,0	12,1
	RoE Wohnen / Gewerbe	47 / 53	47 / 53
	Bruttorendite (RoE/x)	7,1%	8,3%
	Nettorendite (ReE/x)	5,8%	6,5%
Mietfläche	Wohnfläche	296 m²	296 m²
	Nutzfläche	112 m²	112 m²
	Σ	408 m²	408 m²
Ertrag	Jahresrohertrag	40.459	40.459
	Jahresreinertrag	32.786	31.716
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszinssatz	Wohnen	4,50%	5,25%
	Gewerbe	5,50%	6,25%
	i.D.	5,03%	5,78%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	26,4%	26,4%
	Gewerbe	12,5%	17,4%
	i.D.	19,0%	21,6%

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Makro- und Mikrolage
Liegenschaftskarte (TIM-Online)

SWORN TRANSLATOR ★ BILAL BUYRUK ★

Immobiliengutachter HypZert HypZert GmbH Dipl.-Medienök. (FH) Alexander Schmoranz Zert.-Nr. 10/071016 CIS HypZert (F) für Beleihungswertermittlung

Erstellam 31.12.2022

Alexander Schmoranz MRICS | HypZert F