

14.12.2018

Görevlendirme

İpotek Karşılığı Kredi Değerinin Tespiti
Hakkında Yönetmelik (BelwertV) kuralları
uyarınca ipotek karşılığı kredi değerinin

İşveren

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş. Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad.
Yeniyol Sk. Bomonti Business Center
No: 8/1 Bomonti / İstanbul

Değer tespiti yapılan
taşınmazın adresi

Weidenbruch 1-3
52525 Heinsberg

Değer tespiti yapılan
taşınmaz hakkında
kısa açıklama

1966 yılında inşa edilmiş , 2008 ve 2018 yılında komple
tadil edilmiş, komple bodrum katlı, 8 adet kata sahip, 48
adet konut birimini (=daireyi) içeren ve 72 adet otopark
yeriyle donatılmış apartman



İpotek karşılığı kredi değerinin tespiti
önerisinin tutarı

€ 3.710.000,00

Tespit edilmiş piyasa değeri

€ 4.000.000,00



İçindekiler Listesi	Sayfa
Genel bilgiler	
Tanımlar.....	3
İpotek karşılığı kredi değerinin tespiti için veriler.....	10
Bina	
Arsa hakkında açıklama	11
Önemli bina özelliklerinin açıklanması	14
Hesaplamalar	
Toprak değerinin tespiti.....	16
Ortalama kira değerinin tespiti	18 Piyasa
değeri içindeki getiri değerinin tespiti.....	19
Piyasa değeri içindeki aynı değer- / karşılaştırmalı değer tespiti	20
İpotek karşılığı kredi değeri içindeki getiri değerinin tespiti.....	21
İpotek karşılığı kredi değeri içindeki aynı değer- / karşılaştırmalı değer tespiti	22
Hakların ve yükümlülüklerin değerlendirilmesi	23
Değer tespiti yaklaşımlarının gerekçelendirilmesi ...	24
Karakteristik sayılar ve özet	
Değer tespiti sonuçlarının özeti	27
Binanın resimleri	
Yerinde yapılan keşif çalışmasının görsel dokümantasyonu	28
Ekler	



Genel kavram tanımları Değer tespitinin**ilkeleri**

Değer tespitinde sözleşme, taşınmaz sahibi tarafından ve/veya işveren tarafından sunulan evraklar, bilgi ve veriler, bilirkişi raporunda belgelendiği gibi keşif sırasında yerinde edinilen izlenimler, değer tespitiyle ilişkili tarihte (değer tespitinin yürürlüğe giriş tarihinde) emlak piyasasındaki genel değer ilişkileri temel alınmıştır.

Binalar ve harici tesisler yalnızca, değer tespitindeki verilerin toplanması için gerekli olduğu ölçüde açıklanmıştır. Bu bağlamda açıkça anlaşılır ve genel uygulamalar ve donanımlar açıklanır Münferit bölümlerde, sonradan kuşkusuz değer üzerinde etki yaratmayan sapmalar meydana gelebilir. Görünür olmayan yapı parçaları hakkındaki bilgiler, mevcut evraklara ait bilgileri, mahalde keşif tarihindeki uyarıları ya da inşa yılındaki olağan uygulama varsayımlarını temel alır.

Kamu hukuku kapsamındaki mevzuatlara uyulmuş olması (izinler, yükümlülükler, teslim alma işlemleri, yaptırımlar vs.) değerlendirmeye konu tüm binanın mevcudu ve kullanımı bakımından usule yönelik ve maddi meşruiyet varsayılmaktadır.

Bu değer tespiti için, bir resmi makamdan bilgi alınmaksızın, muhtemelen değer üzerinde etki yaratabilecek tüm vergilerin, katkı paylarının ve harçların tahsil edilmiş ve ödenmiş olduğu varsayılmaktadır.

Bu mevcut değer tespitinde bir yapı durum tespitinin söz konusu olmadığına dikkat çekilir. Zararlıların istilası, sağlığa zararlı maddelerle ilişkili yapı teknolojisi kapsamında hiç bir inceleme veya zemindeki zararlı değişimleri veya eski dönemlerden kalma kontaminasyonlarla ilişkili (bina ve arsa) hiç bir inceleme yapılmamıştır. Keşif sırasında taşınmazın yalnızca görünür durumu değerlendirilmiştir. Yapı teknolojisi kapsamında daha kapsamlı incelemeler gerekirse, bu konuda ayrıca görevlendirmelerin yapılması gerekir.

Münferit yapı parçalarının ve tesislerin ve yine teknik donanım veya tesisatın işlevsellik testleri gözden geçirilmemiştir. Bilirkişi raporu için tam bir işlevsellik olduğu varsayılmaktadır. İşletim açısından özel donanımlar, özel dahili donatımlar, makineler, tesisler ve donanımlar bu değerlendirmenin konusu değildir.

Oturum veya kullanım alanlarıyla ilişkili hesaplamalar rastgele kontrol usulü gözden geçirilmiştir. Bunlar yargı organı tarafından özellikle kira değeri tespitleri için geliştirilmiş olan ve arsa alanlarının oturma alanıyla oturma değerine bağlı olarak mahsup edilmesi veya kullanım alanına kullanım değerine bağlı olarak mahsup edilmesi hakkındaki ölçütlere yönelmektedir. Buna uygun olarak hesaplamalar kısmen bu konuyla ilişkili kurallara (DIN 277; WoFIV) aykırılık gösterebilir; bu yüzden yalnızca bu değer tespitinin tespiti olarak kullanılabilir.

Piyasa değeri:

İmar Yasası (BauGB) Madde 194 gereği işlem değeri

"İşlem değeri (piyasa değeri), tespit yapıldığı tarihte olağan ticari işlem içinde arsanın veya değer tespitinin başkaca bir konusunun yasal koşulları ve fiili özelliklere göre, başkaca durumu ve konumuna göre olağan dışı veya kişisel ilişkiler dikkate alınmaksızın gerçekleştirilebilecek fiyatla belirlenir."

Arsanın işlem değerinin tespiti için ilkeler hakkındaki yönetmelik (Taşınmaz Değer Tespiti Yönetmeliği - ImmoWertV) bu yönetmeliğin 1. Maddesinin 1.fıkrasında yer alan işlem değeri kavramını açıklarken İmar Yasası Madde 194'de yer alan tanımlamaya gönderme yapar.



İpotek karşılığı kredi değerinin tespiti (=ikrazat değeri)

İpotek Yasası (PfandBG) Madde 16 Fıkra 2 uyarınca ipotek karşılığı kredi değeri

“İpotek karşılığı kredi değeri, taşınmazın gelecekteki satılabilirliğinin özenli bir biçimde değerlendirilmesi çerçevesinde ve yine binanın uzun vadeli sürdürülebilir özellikleri ve normal yerel piyasa koşulları ve yine güncel kullanım ve olası başkaca bir kullanım dikkate alındığında ortaya çıkan değeri aşamaz.

Bu bağlamda spekülasyonlar dikkate alınmaz. İpotek karşılığı kredi değeri, şeffaf bir biçimde ve kabul edilmiş bir değerlendirme yöntemine göre tespit edilmiş piyasa değerini aşamaz.

Piyasa değeri, ipotek işleminin konusu olan bir taşınmazın değerlendirmenin yürürlüğe girdiği tarihte satış yapmaya hazır olan satıcı ile alım yapmaya hazır alıcı arasında makul bir pazarlama süresine göre olağan ticari işlem içinde satılabileceği tahmini bedeldir. Bu bağlamda her bir taraf deneyimine göre, özenle ve zorlama olmaksızın hareket eder.”

İpotek Karşılığı Kredi Değerinin Tespiti Yönetmeliği Madde 3 uyarınca ipotek karşılığı kredi değeri aşağıda açıklanmaktadır:

“(2) İpotek karşılığı kredi değer için temel alınan değer (ipotek karşılığı kredi değeri) bir satış işleminde, bir satış işleminde deneyimlere uygun olarak, ölçü alınan emlak piyasasındaki geçici ve konjonktürel koşullara bağlı değer dalgalanmalarından bağımsız olarak ve yine ipotek karşılığı kredinin verildiği tarihte spekülasyonlar dikkate alınarak tahmine dayalı olarak gerçekleştirilebilen taşınmaz değeridir.

(2) İpotek karşılığı kredi değerinin tespiti için, taşınmazın uzun vadeli ve sürdürülebilir özellikleri, normal bölgesel piyasa koşulları ve yine güncel ve olası başkaca kullanımlar dikkate alınarak özenli bir değerlendirme çerçevesinde taşınmazın gelecekteki satılabilirliği temel alınmalıdır.”

İpotek karşılığı kredi değerinin tespitinde yalnızca taşınmazın devam eden özellikleri ve yine taşınmazın olağan bir işletmecilik çerçevesinde sahibine sürdürülebilir olarak sağlayabileceği getiri dikkate alınmalıdır. Bu uzun vadede hedeflenen bir değerdir.

Değerlendirme yöntemi

Değerlendirme yöntemi ülkeye özel, olağan ve normalleştirilmiş yöntemle değerlendirme ölçülerine dayanmaktadır. Başka bir deyişle Taşınmaz Değer Tespiti Yönetmeliği (ImmoWertV), Değer Tespiti Yönergesi (WertR), İpotek Karşılığı Kredi Değerinin Tespiti Yönetmeliği (BelWertV) ve tamamlayıcı yönetmelikler temelinde uygulanmaktadır. Değer tespiti prensip olarak mal varlığı değeri ve getiri değeri temelinde (“İki Sütun-İlkesi”) gerçekleştirilmektedir.

Olağan ticari işlem çerçevesindeki alışkanlıklara uygun olarak taşınmazların piyasa değeri, yöntem yardımıyla ve yine özellikle kullanıma sunulmuş piyasa verileri ve karşılaştırılabilir verilere göre bina tipine uygun olarak biçimde tespit edilmelidir.

Hem getiri değeri tespitinde, hem de mal varlığı değerinin tespitinde, değerlendirmenin konusu olan taşınmaz ile ilişkili olan ve değer üzerinde etkili olan tüm koşullar meselenin özüne uygun olarak dikkate alınmalıdır. Bunları içinde aşağıda belirtilenler yer alır:



- Bir azalmış getiri yaklaşımı veya azalmış bakiye kullanım süresi yaklaşımıyla dikkate alınmış olmaları koşuluyla, ihmal edilmiş bakım-koruma harcamaları veya yapı kusurları ve yapı hasarları sonucunda yapının normal durumuna aykırılıklar;
- Konut ve kira hukuku kapsamında yükümlülükler (örneğin lokasyonda olağan kira düzeyine aykırılıklar);
- Taşınmazın reklam amaçlı kullanımı;
- Kısmi alanların kendiliğinden değerlendirilebilir olması koşuluyla taşınmaz büyüklüğünde aykırılıklar.

Mal varlığı değeri yöntemi

Mal varlığı değeri yöntemi ilk planda, ticari işlem kapsamında getirisine derinlemesine inilmeksizin değinilen imar edilmiş taşınmazlardan değerin türetilmesi amacıyla kullanılır. Bu nedenle bu yöntem esasen müstakil ev alanında (tek veya iki katlı müstakil evler ve yine ikiz veya sıralı evler) uygulanır.

Mal varlığı değeri yöntemi esasen maddi değerin değerlendirilmesine dayanır. Geçici mal varlığı değeri (başka bir deyişle taşınmazın maddi değeri) toprak değerinin, binanın değerinin (normlara uygun binanın değeri ve bunun özel değeri) ve harici tesislerin (yapıya ait veya yapıya ait olmayan harici tesisler) değerinin toplamı olarak tespit edilir.

Toprak değeri

Toprak değeri, her bir yapıya ait ve başkaca tesislerin değerinden ya da yapıya ait tesislerin getiri değerinden ayrılmış olarak prensip olarak emsal alım fiyatları temelinde emsal değer yöntemi çerçevesinde, arsa imar edilmemiş olsaydı ortaya çıkabilecek değer olacak biçimde tespit edilmelidir.

Fakat uygun referans toprak değerleri varsa, o zaman bunlar toprak değerinin tespitinde kullanılabilir. Referans toprak değeri, bir referans toprak değeri alanı içinde bir araya getirilmiş ve esasen aynı kullanım ve değer ilişkilerinin gerçekleştiği arsaların çoğunluğu için ortalama lokasyon değeridir. Bu değer arsa yüzey alanının metre karesiyle ilişkilidir. İlan edilmiş referans toprak değeri mutlak tutarıyla ilişkili olarak uygunluk bakımından kontrol edilmiş ve isabetli olarak değerlendirilmiştir. Aşağıda yer alan toprak değeri tespiti bu yüzden, referans toprak değeri temelinde gerçekleştirilmektedir. Değerlendirmenin konusu olan arsanın, referans değer alınan arsaya göre değere etki eden özellikler bakımından aykırılıkları - bu özellikler örneğin, yapının ulaşım ağına bağlanma durumu, özel konumu, yapının kullanım türü ve ölçüsü, toprak özelliği, arsa formu gibi özelliklerdir - toprak değerinin referans toprak değerine göre olan aykırılıklar yardımıyla dikkate alınmıştır.

Yapı değeri

Yapıya ait tesislerin değeri (=yapı değeri) normal üretim maliyeti (NHK) temelinde tespit edilmelidir. Normal üretim maliyeti (NHK) değer tespiti literatüründeki uygulamalara ve bilirkişinin deneyimlerine göre 2000/2010 yılındaki (temel alınan yıl) fiyat ilişkileri temelinde tespit edilmektedir.

Yapı fiyatı endeksi

Temel alınan yıldaki normal üretim maliyetinin (NHK) değer tespitinin yürürlüğe girdiği tarihteki genel değer ilişkilerine uyarlanması, değer tespitinin yürürlüğe girdiği tarihteki yapı fiyat endeksinin temel alınan yıla ait yapı fiyat endeksine olan oranı yardımıyla gerçekleştirilir. Değer tespitinin yürürlüğe giriş tarihindeki yapı fiyatı endeksi Federal İstatistik Dairesi'ne sorularak öğrenilmiştir.



İlaveler /Eksiltmeler

Bu noktada normlara uygun binanın üretim maliyetine ilaveler ya da bu maliyetten eksiltmeler dikkate alınmaktadır. Bunlar, normlara uygun binanın tadilat durumuyla kıyaslandığında değerlendirmenin konusu olan binanın ilave edilmesi gereken veya iptal edilmesi gereken tadilat durumu nedeniyle gereklidir (örneğin bodrum- veya çatı katı kısmi tadilatı)

Normlara uygun bina, özellikle değerinin tahmini olarak değerlendirilmesi gerek yapı parçaları Oda hacmi veya bina alanı hesaplaması içine alınmayan ve böylelikle de normlara uygun binanın değerinde dikkate alınmamış, fakat esasen değer üzerinde etki olan özel yapı parçaları münferit olarak tespit edilmektedir.

Buna göre yapı parçası olarak ayrılmış, fakat genel üretim değeri ya da dönemsel değer artışları gerçekleşmektedir.

Bu artış tahminlerinin temeli, özel yapı parçalarının ortalama üretim maliyeti için belirtilen ve deneyime dayalı değerlerdir. Daha yaşlı ve/veya hasarlı ve/veya güncel olmayan özel yapı parçalarının söz konusu olması durumunda dönemsel değer tahmini, ilişkili değer düşüşleri dikkate alınarak gerçekleştirilir.

Hesaplama temeli

Bina hacminin hesaplanması (Brüt hacim - BRI) ya da bina alanının hesaplanması (brüt alan - BGF) makul hale getirilmiştir. Hesaplamalar kısmen bu konuyla ilişkili kurallara aykırılık gösterebilir; bu yüzden yalnızca bu değer tespitinin tespiti olarak kullanılabilir. Bu nedenle aykırılıklar özellikle değerle ilişkili olarak yapılan modifikasyonlarda yer almaktadır.

Brüt hacimde (BRI) örneğin:

- Yalnızca olağan/ ekonomik olarak tam değerindeki kat yüksekliklerinin hesaplanması;
- Yalnızca Yapı Parçası a ve kısmen de b'nin hesaplanması;
- Yapı Parçası c olarak tanımlı yapı parçalarının (örneğin balkonlar) hesaplanmaması;
- Brüt alanda (BFG) Yapı Parçası c olarak tanımlı yapı parçalarının (örneğin balkonlar) hesaplanması (hesaplanmaması)
- (Tadil edilebilir, fakat tadilat görmemiş) çatı katlarının hesaplanması ilave yapı giderleri

İlave yapı maliyeti (BNK) yüzde bazında toplam üretim maliyetinin (yardımcı yapı parçalarının, özellikle donanımların ve harici tesislerin üretim değerleri dahil olarak) ve planlama standartlarının fonksiyonu olarak belirlenmektedir.

İlan edilmiş ortalama genel ilave yapı maliyeti (BNK) bu değer tespitine temel alınmaktadır.

Dış tesisler

Taşınmazın değeri üzerinde önemli etkide bulunan harici tesisler keşif sırasında ayrı olarak tespit edilmiş ve teker teker götürü usulü dönemsel değerinde tahmin edilmiştir. Belirtilen ve deneyimlere dayalı değerler ortalama üretim maliyeti için temeldir. Daha yaşlı ve/veya hasarlı harici tesislerin söz konusu olması durumunda dönemsel değer tahmini, ilişkili değer düşüşleri dikkate alınarak gerçekleştirilir.

Donanımla ilişkili toplam kullanım süresinin (GND) ağırlıklı olarak hesaplanması

Donanımla ilişkili toplam kullanım süresinin ağırlıklı olarak hesaplanması için görece bina payları donanım standardı tablolarında veya yapı parçası tablolarında yer alan ilişkili bilgiler temelinde

tanımlanmıştır. Donanımla ilişkili toplam kullanım süresi, seçilmiş bina türü için ve yine donanım standartları için tablolaştırılmış olağan toplam kullanım sürelerinden yola çıkarak ağırlıklı ortalama değer olarak tespit edilmektedir.

Yapı kusurları ve yapı hasarları nedeniyle değer eksilmesi

Alım fiyatına ilave edilmesi gerek giderler nedeniyle, özellikle de yapı hasarlarının giderilmesi için ve gerekli olan (ya da değer tespiti yaklaşımlarında zaten yapılmış olarak kabul edilmiş) modernizasyonlar için oluşan ve bina hakkındaki açıklama içinde belirtilen değer eksilmeleri, deneyimlere dayalı değerlere göre ve ilişkili gerekli giderler temelinde ya da bu sayede (gerekmesi halinde özel vergisel amortisman olanakları dikkate alınarak "kısıtlı" olarak) ortaya çıkan değer eksilmeleri temelinde içselleştirilmektedir.

Piyasaya uyarlama faktörü

Taşınmaza özel mal değeri-piyasaya uyarlama faktörü,

- yerel bilirkişi komisyonunun bilgileri temelinde
 - bilirkişinin bizzat yaptığı türetmeler
- devreye sokularak belirlenmiş ve tespit edilmiştir.

Getiri değeri yöntemi

Getiri değeri yöntemi, Taşınmaz Değer Tespiti Yönetmeliği (ImmoWertV), Madde 17 ila 20 arasındaki maddelerde ve yine Kredi Değerinin Tespiti Yönetmeliği (BelWertV) Madde 8 ila 13 arasındaki maddelerde ve tamamlayıcı yönetmeliklerde düzenlenmiştir. Bu yöntem bir getirinin (rantın) gerçekleştirilmesinin ön planda olduğu bu türden taşınmazlar için uygundur. Bu bağlamda apartman ve ticari amaçlı taşınmaz, karma kullanım amaçlı taşınmazlar, ticari amaçlı ve endüstriyel amaçlı taşınmazlar ve yine oteller, sosyal amaçlı taşınmazlar vs gibi özel kullanım amaçlı taşınmazlar söz konusudur. Getiri değeri toprak değerinin ve yine yapıya ait tesislerin getiri değerinin toplamından oluşturulmaktadır.

Brüt getiri

Brüt getirinin tespiti için temel, taşınmazdan yola çıkarak lokasyon için olağan olarak gerçekleştirilebilir ısınma giderleri hariç net kira bedelidir. Bu bedel, asıl kiraya ilave olarak kiracının payına bölüştürülebilir her türlü işletme gideri hariç olarak yıllık toplam kiraya karşılık gelir.

Bu bedel, emsal kiralar temelinde, değerlendirmenin konusu olan taşınmazla kıyaslanabilir olarak kullanılan taşınmazlar için,

- bilirkişinin düzenlediği kira fiyatı derlemesinden ve
- gerekmesi halinde belediyenin ya da benzeri belediyelerin tespit ettiği kira düzeyinden türetilir.

İşletme maliyeti

Kiraya veren tarafından üstlenilmesi gereken işletme gideri payları, benzer biçimde kullanılan taşınmazlar piyasasında yapılan analizler temelinde (öncelikli olarak toplamda brüt getirideki yüzdesel pay olarak, kısmen de oturma veya kullanım alanıyla ilişkili €/m² olarak veya kullanım ünitesi ya da işletme gideri payı olarak) tespit edilir.

İlan edilmiş ortalama işletme giderleri bu değer tespitine temel alınmaktadır. Bu bağlamda, taşınmaz faiz oranlarının /sermayeleştirme faizi oranlarının türetilmesi için de temel alınan aynı tespit modelinin kullanılmış olduğuna dikkat edilmiştir.

Taşınmaz faiz oranı

Taşınmaz özel taşınmaz faiz oranı,

- yerel bilirkişi komisyonunun bilgileri temelinde
- ilan edilmiş federal düzeydeki (=Almanya genelindeki) ortalama değerler ve

- bilirkişinin bizzat yaptığı türetmeler devreye sokularak belirlenmiş ve tespit edilmiştir.

Esasen federal düzeydeki ortalama taşınmaz faizi oranları, taşınmazın türüne, binanın kalan kullanım süresine ve taşınmazın büyüklüğüne göre (başka bir deyişle toplam emlak değeri) sınıflandırılmış olarak açıklanmaktadır.

Toplam kullanım süresi

Olağan toplam kullanım süresi (GND) normal üretim maliyetinin (NHK) belirlenmesi için seçilmiş bina türünden ve bina donanım standardından yola çıkarak hesaplanır. Bu yüzden değer tespiti tekniğine uygun olarak bina tipinin sınıflandırılması gerekmektedir.

Kalan kullanım süresi

İlk yaklaşımda, "olağan toplam kullanım süresinden" "değer tespitinin yürürlüğe girdiği tarihte gerçek yaş" düşüldüğünde ortaya çıkan fark kalan kullanım süresi olarak (RND) tespit edilmiştir. Kalan kullanım süresi (RND), değerlendirmenin konusu olan taşınmazda önemli modernizasyon önlemlerinin yapılmış olması veya değer tespiti yaklaşımlarında bekleyen bakım çalışmalarının ortadan kaldırılması ve yine modernizasyon için doğrudan gerekli işlerin zaten yapılmış olduğunun varsayılması koşuluyla kuşkusuz uzatılır (başka bir deyişle bina farazi olarak gençleştirilir).

Kalan kullanım süresinin belirlenmesi için, özellikle yapılmış olan veya yakın tarihte yapılması gereken önemli modernizasyon önlemleri dikkate alınarak açıklanan tespit modellerinden biri veya birden fazlası kullanılır.

Yaşa bağlı değer eksilmesi

Binaların yaşa bağlı değer eksilmesi doğrusal olarak gerçekleşmektedir.

Emsal değer yöntemi

Emsal değer yöntemi, toprak değerinin tespiti ve yine hem imar edilmemiş hem de imar edilmiş arsaların değerinin tespiti için prensip olarak kullanılan bir yöntemdir. Yöntemin uygulanması her zaman, değerlendirmenin konusu olan taşınmazın türü ve konumuna göre yeterince uygun emsal fiyatların mevcut olması ön koşulunu getirir. Değerlendirmenin yürürlüğe girdiği tarihteki emsal fiyatların güncelliği ve yine emsal taşınmazın niteliksel ve değer üzerinde etkili olan durum özellikleri, değerlendirmenin konusu olan taşınmazın bu türden özellikleriyle birlikte bu bağlamda temel oluşturur. Eğer doğrudan fiyat kıyaslaması için yeterli emsal veri kullanıma sunulmamışsa, o zaman değer tespitinin yürürlüğe girdiği tarihtle ilişkili olan ve/veya özel olarak taşınmazla ilişkili durum özelliklerini içeren referans toprak değerlerine baş vurulur.

İmar edilmiş arsalar söz konusu olduğunda emsal değer yöntemi sıklıkla, yeterli uygun durum özelliklerine sahip apartman dairesinin değerinin tespiti için, fakat aynı zamanda da sıra evlerin ve başkaca binaların değerinin tespiti için kullanılır.

Bilirkişinin yeterliliği

Bu bilirkişi raporu, piyasa değeri ve ipotek karşılığı kredi değerinin tespiti branşında gerekli yeterliliklere sahip bir bilirkişi tarafından düzenlenmiştir. Bu yeterlilik özellikle, bilirkişinin devlete ait, devlet tarafından tanınan veya DIN EN ISO/IEC 17024 normuna uygun olarak akredite edilmiş bir kurum (örneğin HypZert GmbH Limitet Şirketi) tarafından taşınmaz değeri tespiti için bilirkişi veya eksper olarak atanması ya da belgelenmiş olması veya bilirkişinin karşılaştırılabilir bir kalifikasyona sahip olması koşuluyla ortaya çıkar.



Karşılaştırılabilir kalifikasyonun kapsamına örneğin resmi bir atama veya yemin ettirme işlemi ya da Chartered Surveyor (MRICS/FRICS) eğitim branşında gerçekleştirilmiş bir mezuniyet girmektedir.

Taşınmaz bilirkişisi, kredi işlemi ve kredi kararı sürecine dahil edilmemiştir; bilirkişi talimat almaksızın ve bağımsız olarak hareket eder.

Sorumluluk

Bu değer tespiti yalnızca işveren için düzenlenmiştir. Üçüncü bir kişiye iletilmesi için yalnızca, belgeye imzasını koyanın onayının olması koşuluyla izin verilmiştir. Bilirkişi karşısında hangi türden olursa olsun üçüncü kişilerin hak talebinde bulunması söz konusu olamaz. Üçüncü şahıslar karşısında doğruluk ve tamlik konusunda hiç bir sorumluluk üstlenilmez.

Bilirkişinin kullanılması

Belgeye imzasını koyan bilirkişi tarafından düzenlenmiş bu bilirkişi raporu, prensip olarak yalnızca işverenin kullanması içindir. Kaydedilmiş verilerin, bilirkişi raporunun parçalarının veya tamamının başkasına iletilmesi, yalnızca işverenin yazılı iznine göre gerçekleştirilir.

Telif hakkı her durumda bilirkişide kalır.

Tanja Struck Bilirkişi Hizmetleri Bürosu, kapak sayfasındaki işveren tarafından, bu taşınmazın değerlendirilmesi çerçevesinde güncel maddi duruma ve mevcut bilgilere göre tahminen nasıl bir getiri sağlayabileceğinin tespiti için görevlendirilmiştir. İşveren bir kredi talebinde bulunmaktadır. Bu kredinin kısmen, bu bilirkişi raporunun konusunu teşkil eden taşınmaz üzerindeki bir ipotek ile güvenlik altına alınması amaçlanmaktadır. İpotek karşılığı kredi değerinin veya ipotek karşılığı kredi sınırının bu bilirkişi raporunda aşağıda açıklanan koşullar altında gerçekleştirilen sonuçlar yardımıyla bizzat belirlenmesi kredi kurumunun işidir. Taraflar bir taşınmazın her türlü değerlendirmesinin belirsizliklere bağlı olduğunu ve bir taşınmazın değerinin değişikliklere tabi olduğunu bilmektedir.



Tapu kaydına göre mal
sahipleri

Beyers & Schmitz Haus- und Grundbesitz Objekt Heinsberg GmbH &
Co. KG II, Selfkant

Değer tespitinin yürürlüğe giriş tarihi 07.12.2018

Mahalde keşfin yapıldığı tarihi 07.12.2018

Mahalde keşfe
katılanlar Mahalde yapılan keşif Bay Beyazyus ile birlikte belgeye imzasını
koyan bilirkişi tarafından gerçekleştirildi. Keşif arsa ve binayı içten
ve dıştan inceleme görevini kapsamaktadır.

Mülkiyet ilişkileri Değerlendirmenin konusu olan taşınmaz Konut Mülkiyeti
Yasası'na (WEG) göre bölünmüştür.

Konut birimi adedi 48

Ticari birim adedi 0

Ticari birimler
hakkında kısa
açıklama Değerlendirme görevinin kapsamına ticari olarak kullanılan alanlar
girmemektedir.

07.12.2018 tarihli değerlendirme görevi

Görevlendirme
konusu

Değer tespiti için arsa büyüklüğü m2 5463

Taşınmazın inşa yılı 1966 Sanal bina yaşı 1984

Taşınmaza ait oturma alanı m2 4038,88

Taşınmaza ait ticari alan m2 0,00

Garaj / Yer altı garajı otopark yeri / Ad 72,00

Müşterek -/Kısmi mülkiyet payları

Kalan süre yıl olarak (miras yoluyla geçen 0

İnşaat üst hakkı reel yükünün peşin değeri 0

€ / m2 Konut ve kullanım alanı € 918,57

Ø Isınma giderleri hariç net kira bedeli € 6,00

Ø Isınma giderleri hariç net kira bedeli "Ticari" / m2 € -

Toprak değerinin ipotek karşılığı kredi değerindeki payı %18

İpotek karşılığı kredi değeri içinde ısıtma giderleri hariç yıllık net kiranın katı 12,39

Piyasa değeri içinde ısıtma giderleri hariç yıllık net kiranın katı 13,36

%90 İpotek kredisi değerinin € 3.339.000,00

feshi %80 İpotek kredisi € 2.968.000,00

değerinin feshi %70 İpotek € 2.597.000,00

kredisi değerinin feshi % 60 € 2.226.000,00

İpotek kredisi değerinin feshi € 1.855.000,00

%50 İpotek kredisi değerinin € 3.710.000,00

feshi İpotek kredisi değerinin € 4.000.000,00

tespiti için öneri Tespit edilen piyasa değeri

Piyasa değeri ile ipotek kredisi değeri arasındaki fark %8

Binadan gelen nakit sermaye akışı yeteneği (aylık arındırılmış getiri) € 19.488,32

Bu bilirkişi raporu aşağıda belirtilen kurumların ipotek kredisi

amaçlarına hizmet etmektedir:



Arsa hakkında bilgiler

12.12.2017 tarihli tapu kaydı dökümü

Tapu bilgileri

Tapu kütüğü Oberbruch
Sayfa No. 3171 ila 3218 (dahil)
Ada No. 2
Parsel No. 247
Tapu Kütüğü

Arsa hakkında açıklama

Değerlendirmenin konusu olan parsel homojen bir kesime sahiptir. Değerlendirmeye konu arsa büyüklüğü bakımından da mevcut tapu kaydın dökümü aracılığıyla ve pafta yardımıyla keşif sırasında bulunan durumuna uygun olarak kuşku duyulmaksızın tanımlanmıştır.

İmar hukuku kapsamında sınıflandırma, ulaşım ve ulaşım ağına bağlantı

Değerlendirmenin konusu arsa hukuken geçerli bir B-Planı Bölgesi'nin geçerlilik alanı içinde yer almaktadır. İmar hukukuna göre yapılan sınıflandırma orada MI olarak adlandırılmıştır (Karma bölge). Ulaşım kamuya açık bir caddenin konumu sayesinde sağlanmıştır. Ulaşım ağına bağlantı ve yine kanalizasyon bağlantısı harçları mevcut bilgilere göre tam olarak ödenmiştir.

Enerji ve medyumlar

Değerlendirmenin konusu olan bina / değerlendirmenin konusu olan alan enerji teknolojisi kapsamında aşağıda belirtilen şebeke bağlantılarına sahiptir:

- Kamuya açık elektrik şebekesine bağlantı
- Kamuya açık su şebekesine bağlantı
- Kamuya açık atık su şebekesine bağlantı
- Kamuya açık gaz şebekesine bağlantı

Arsanın değere etki eden özellikleri ve imisyonlar

Bilirkişinin tahminine ve mahalde yapılan keşif sırasından edinilen izlenimlere göre, değerlendirmenin konusu olan arsa, imisyonlar bakımından da değer üzerinde etkili olan özelliklere sahip değildir. Yalnızca mahalde olağan imisyonlar mevcuttur.

İmar hukuku kapsamında haklar ve yükümlülükler

Oberbruch Konut Mülkiyeti ve Kısmi Mülkiyet Tapu Kütükleri, Sayfa 3171 ila 3218 (dahil), Bölüm II 'deki kayıtlar "Hakların ve yükümlülüklerin değerlendirilmesi" başlıklı sayfada yer almaktadır.



Tapuda güvenlik altına
alınmamış haklar ve
yükümlülükler

Değer tespiti , imar durumu ve eski dönemlerden kalma kontaminasyonlarla ilişkili bilgiler ışığında gerçekleştirilmektedir. Mahalde yapılan keşif sırasında bilirkişi tarafından bu türden kontaminasyon yüklerine işaret eden kuşkulandırıcı durumlar tespit edilememiştir. Eğer bilgiler alındıktan sonra değer açısından önemli borçların teyit edilmesi gerekiyorsa, bilirkişi raporunun gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Otobüs durağına bağlantı 0,2 km
Şehirler arası karayolu ve tramvay, Tramvay ve metro yok Kamuya açık banliyö ulaşımı, vs.
istasyonu 4,8 km
(km olarak mesafe) Federal Karayolu
Otobanlar
Düsseldorf Hava alanı

Bilgi
Tren

0,6km
3,3 km
32,8 km

Günlük ihtiyaç mağazalarına bağlantı olanakları 0,6 km

Alışveriş

İlk Öğretim Okulu 0,7 km
Okullar, Resmi Kurumlar, İleri Düzey Okullar
Tıbbi tedavi olanakları vs. Yönetim
Hekimler
Kreş

1,8 km
2,0 km
0,7 km
2,8 km

Komşu imarlaşma alanı ve ağırlık kullanım

Komşu imar alanı, daha iyi, konut ekonomisi kapsamında ve karma kullanım gören mevcutlara ait bir imar alanıdır.

Değerlendirme konusu taşınmazın doğrudan konum kalitesinin sınıflandırılması

Değerlendirmenin konusu olan taşınmaz Heinsberg İlçesi Oberbruch semtindeki ortalama bir konut alanıdır. Değerlendirmenin konusu olan alan ve yakın çevre değer tespiti için ortalama bir lokasyon niteliğiyle sınıflandırılmaktadır.

Büyük ölçekli lokasyon / ilçe hakkında açıklama

Heinsberg ilçesi, Nordrhein-Westfalen Eyaleti'nin batısında Köln Vilayeti içinde bir ilçedir. Heinsberg İlçesi 10 adet yerel idareden oluşmaktadır. 46 Numaralı otoban, 221, 56 ve 57 numaralı eyalet karayolları, Aachen -Mönchengladbach federal demir yolu hattı, 60 km'lik çevredeki üç adet hava alanı Düsseldorf, Köln/Bonn, Maastricht (Hollanda)/Aachen hava alanları ve yine 60 km'lik çevredeki üç adet liman: Neuss, Roermond/Hollanda ve Born/Hollanda ilçenin iyi bir ulaşım bağlantısına sahip olmasını sağlamaktadır. Heinsberg İlçesi ekonomik olarak bir yeniden yapılanma evresi içindedir. İlçe kırsal bölge olarak, avantajlı bir teşvik bölgesi, fazla boş alan, vergi ve gider düzeyi bakımından avantajlar, düşük hayat pahalılığı ve sorunsuz çalışan bir konut alanı sunmaktadır. Heinsberg ilçesinde 400 hektardan daha fazla bir sanayi alanı kullanıma sunulmaktadır. İlçe teknoloji bölgesi olan Aachen'nin bir parçasıdır ve bu kentin Knowhow'undan ve dünya çapında tanınır olma potansiyelinden yararlanmaktadır.



Önemli bina özelliklerinin açıklanması

Keşfin yapıldığı tarihte işlerin bitirilmesi düzeyi

Yerleşim tesisinin komple tadilatı neredeyse bitirilmiş durumdadır.

Taşınmazın kullanımı

Değerlendirmenin konusu taşınmaz sadece konut ekonomisi kapsamında kullanılmaktadır. Toplam 48 konut birimi vardır. Değerlendirmenin kapsamına 72 adet otopark yeri girmektedir.

Tam katlar ve tadilat durumu

Bina kompleksi tamamen bir bodrum katla donatılmıştır. Bina 8 adet tam kata sahiptir.

Konstrüksiyon

Değerlendirmenin konusu bina klasik yapı tarzında, başka bir deyişle kagir ve betonarme yapı tarzında üretilmiştir.

Çatı konstrüksiyonu ve çatı örtüsü

Apartman bir düz çatı konstrüksiyonuyla donatılmıştır. Çatı örtüsü karton hatlar ve çakıldır.

Isı yalıtımı standardı (görülebilir olması koşuluyla)

Isı yalıtımı standardı EnEV 2007 kurallarına uygundur. Bina kompleksi 2008 yılındaki komple tadilat çerçevesinde bir kompozit ısı yalıtım sistemiyle donatılmıştır.

Cephe tanzimi

Konut tesisi badana yapılmış bir sıva cepheyle donatılmıştır.

Bina teknolojisi ve yenilebilir teknoloji

Her bir bina parçasının ısıtması ve sıcak su ikmali merkezi doğal gazlı ısıtma sistemleri yardımıyla gerçekleştirilmektedir. Bu sistemler 2018 yılında yenilenmiştir. Bina teknolojisi güncel olarak modern ve iyi durum olarak sınıflandırılmaktadır.

Pencereler, bina kapısı ve iç kapılar

Değerlendirmenin konusu lan taşınmaz, güncel, ısı camlı plastik pencerelerle donatılmıştır. İç kapılar ve daire giriş kapıları ahşaptır. Bina giriş kapısı, camlı kısımlarla donatılmış plastik çerçeve konstrüksiyonu olarak düzenlenmiştir.

Zemin kaplaması ve ankastre mutfaklar ve ankastre mobilyalar

Koridorlar, mutfaklar ve sıhhi tesisat alanları granit zemin kaplamasıyla donatılmıştır. Oturma ve yatak odaları büyük ölçüde laminat zemin kaplamasıyla donatılmıştır. Ankastre mutfaklar gelecekte kiracılar tarafından temin edilecektir ve bu nedenle kiralama işleminin kapsamında değildir.

Bilirkişi Hizmetleri Bürosu
Tanja Struck



Önemli bina özelliklerinin açıklanması

Teraslar, yollar, harici tesisler ve bahçe

Arsa alanına ait kısmi bölümler, çim alanlar olarak düzenlenmiştir. Her bir konut birimi bir balkon ile donatılmıştır. Değerlendirmenin kapsamına 72 adet otopark yeri girmektedir. Binanın ikmal ve imha bağlantıları mevcuttur.

Taşınmazın ayrııcı özellikleri / donanımlar

Değerlendirmenin konusu olan taşınmaz bilirkişinin tahminine göre ayrııcı bina özelliklerine veya donanımına sahip değildir.

Özel teknik donanım

Münferit yapılar insan taşıma asansörleriyle donatılmıştır. Bunlar tadilat faaliyeti içinde yenilenmiştir.

Yapılmış modernizasyonlar (eğer biliniyorsa)

Apartman tesisi ilk olarak 1966 yılında inşa edilmiştir. 2008 yılında bina kompleksi komple tadilattan geçirilmiştir. Bir sonraki tadilat bu yıldan beri gerçekleştirilmekte olup, neredeyse tamamlanmıştır. Tüm hatlar yenilenmiştir. Sıhhi tesisat alanları tamamen modernize edilmiştir. Tüm pencereler değiştirilmiştir. Yeni ısıtma sistemleri monte edilmiştir. Aynı biçimde yangından korunma standartları karşılanmıştır.

Taşınmaz hakkında başkaca açıklamalar

Mahalde yapılan keşif sırasında muhtelif konut birimleri, bodrum kat ve serbest olarak erişilebilir alanlar içerinden ziyaret edilmiştir.

Apartman tesis üç dairesel biçimde inşa edilmiştir.

Daireler 3 oda, mutfak, antre, banyo, misafir-WC'si ve bir ardiye odasıyla donatılmıştır.

Daire yüzey alanı 83,33m² ile 85,77m² arasındadır.

Bodrum katta her bir konut ünitesine sahip ardiye alanları bulunmaktadır.

Taşınmaz toplam olarak 4.038,88 m²'lik bir konut ve kullanım alanına sahiptir.

Kat planı ve aydınlatma koşulları iyi olarak sınıflandırılmıştır.

Değerlendirmenin konusu olan taşınmaz iyi durumda bulunmaktadır.

Yüzey alanları mevcut oturma alanı hesaplamasından alınmıştır ve mevcut planlar değerlendirme amaçlı olarak belgeye imzasını koyanın yaptığı değerlendirme için makul hale getirilmiştir.

Bilirkiş Hizmetleri Bürosu
Tanja Struck



Değer tespiti

Arsanın toprak değerinin tespiti

	Hisse	Alan	Birim	Alan
Parsel / No. 247	1	5463	m2	5463
Parsel / No.	0	0	m2	0
Parsel / No.	0	0	m2	0
Parsel / No.	0	0	m2	0
Parsel / No.	0	0	m2	0
Parsel / No.	0	0	m2	0
Parsel / No.	0	0	m2	0
Toplam alan	1	5463	m2	5463

Müşterek mülkiyet paylarının veya kısmi mülkiyet paylarının hesaplanması için paylar üç haneli kesire dönüştürülmüştür. Bu işlem yalnızca hesaplama için gereklidir ve gerçek payları değiştirmez. Toprak değerinin, arsa üzerinde mevcut inşa edilmiş tesisler dikkate alınmaksızın öncelikli olarak emsal değer yöntemiyle tespit edilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda toprak değeri uygun referans toprak değerleri temel alınarak da tespit edilebilir. Referans toprak değerleri, temel alınan referans değer arsanın özellikleri değerlendirmesi gereken arsanın arsa özellikleriyle örtüşmesi koşuluyla uygundur. Uygun ve ilan edilmiş emsal değerlerin yeterli sayıda olmaması nedeniyle bilirkişi komisyonlarının toprak referans değerlerine başvurulmuştur.

BORISplus.NRW Toprak referans değerleri-AyrıntılarLokasyon ve değer

Yerel yönetim	Heinsberg
Posta Kodu	52525
Semt	Oberbruch
Semt	Oberbruch/Grebben/Hülhoven/Eschweiler
Toprak referans değeri numarası	16015
Toprak referans değeri	120,00 €/m ²
Toprak referans değerinin yürürlüğe giriş tarihi	1.01.2018 <u>Açıklayıcı özellikler</u>
Gelişmişlik durumu	İmara hazır arazi
Katkı payı durumu	İmar Yasası (BauGB) gereği ulaşım ve ikmal ağına bağlantı katkı payından muaf / gider
tazmini katlı payından muaf	Kanalizasyon bağlantısı katkı payından muaf KAG
Kullanım türü	Karma bölgeler
Kat sayısı	I-II
Derinlik	35 m

Toprak referans değerinin lokasyondaki koşullara uyarlanması

Bu değer tespitinde 48 adet ünite artı otopark alanları için değerleme yapılmıştır. Bu nedenle bu değer tespitinde 1 adet pay (1.000.000/1.000.000 müşterek mülkiyet payı) dikkate alınmaktadır.

120,00 €/m² tutarındaki tespit toprak referans değeri piyasaya uygun olarak sınıflandırılmış ve tüm alan için değer tespitine ilave edilmiştir.



Toprak referans değeri (ilan tarihi)				1.01.2018	€	120,00.
İnşaat arsa alan payı	5463	m2	€	120,00	€	655.560,00
Bahçe arsası alan payı	0	m2	€	-	€	-
Tali alanlar	0	m2	€	-	€	-
Ulaşım alanları	0	m2	€	-	€	-
Özel alanlar	0	m2	€	-	€	-
Toplam alanın kontrolü	5463	m2		5463		
Getiri değeri yöntemi kapsamında toprak değerinin faizi için değer payı					€	655.560,00
Toprak değeri faizine dahil olmayan arsa değeri payı					€	-
Değerlendirmeye konu taşınmazın toplam toprak değeri payı					€	655.560,00



	m2 / Adet	Birimler		Yıllık Net Isınma giderleri
Konut ekonomisi kapsamında gelirler	4038,88	48	€	290.799,36
Ticari gelirler	0,00		€	-
	0		€	8.640,00
Otopark yerleri / garajlar	72,00		€	299.439,36
Gelirler / Yıl				
Konut ekonomisi kapsamındaki alan için işletme giderleri				
Yönetim giderleri / Birim	€		€	14.400,00
Bakım / m2	300,0		€	36.349,92
	0			
	€			
	9,0			
	0			
Kira kaybı riski			€	8.723,98
	%			
3				
Paylaştırılmaz işletme giderleri (BWK)	€	-	€	-
Modernizasyon riski			€	-
	%		€	59.473,90
0				
			€	-
Ticari alan için işletme giderleri Yönetim giderleri				
		%		
3				
Bakım/m2	€	11,00	€	-
Kira kaybı riski		%5	€	-
Paylaştırılmaz işletme giderleri (BWK)	€	-	€	-
Modernizasyon riski			% 0,00 €	-
			€	-
Garajlar / Otopark yerleri için işletme giderleri				
Yönetim giderleri / Ad.	€	30,00	€	2.160,00
Bakım /Ad.	€	50,00	€	3.600,00
Kira kaybı riski / Adet		%4	€	345,60
			€	6.105,60
İşletme giderleri toplamı				
			€	65.579,50
İşletme giderleri yüzdesel yaklaşım				
				%21,90
Arındırılmış getiri (Isınma giderleri hariç net kira bedeli, işletme				
			€	233.859,86
giderleri düşülmüştür) Faizlendirme için toprak değeri payı				
			€	655.560,00
Yerleşim yeri faiz oranı	%5,40	Kalan kullanım süresi 45		
Çarpan (tespit edilen)	16,79	Toprak değerinin		35.400,24.
faizlendirilmesi €				198.459,62
Arındırılmış getiri, toprak değeri faizi düşülmüştür				
	€			
Geçici getiri değeri			€	3.331.305,48
Değerlendirmeye konu taşınmazın toplam toprak			€	655.560,00
değeri payı				
Değere etki eden faktörler ve önemli özellikler				0,00
Kiralamadan gelen fazla- veya düşük getiriler			€	-



Piyasa değeri tespiti içindeki getiri
değeri

€ 3.986.865,48



Bilirkişi Hizmetleri Bürosu
Tanja Struck

Değer tespiti

18

				Yaklaşım	Topl.	Kal.	Yaş	Aşı		Değer	
Oturum alanı	4038,88	m2	€	1.510,48	80	46	34	%43	€	3.507.872,29	
Ticari alan	0,00	m2	€	-	40	6	34	%85	€	-	
Otopark	72,00	Ade	€	5.000,00	50	16	34	%68	€	115.200,00	
Garajlar	0,00	Ade	€	-	60	26	34	%57	€	-	
Yeraltı	0,00	Ade	€	-	60	26	34	%57	€	-	
Carport	0,00	Ade	€	-	40	6	34	%85	€	-	
Yaşa bağlı değer eksilmesi dikkate alınarak bina değeri										€	3.623.072,29

Kalan kullanım süresi (yıllar halinde bina kullanımına göre oransal olarak) 45

İlave inşaat giderleri (oransal olarak tespit edilmiştir)	%15	€	529.328,91
Harici tesisleri için değer yaklaşımı	%5	€	-
Mal değeri incelemesinin toprak değeri payı		€	181.153,61
Piyasa uyarlaması olmaksızın geçici mal değeri		€	655.560,00
Uyarlama faktörü dikkate alınarak mal değeri	0,8	€	4.989.114,82
Özel spesifik taşınmaz özellikleri			3.991.291,85

Değer yaklaşımı			0,00
Piyasa değeri tespitinde uyarlama faktörü ve özel taşınmaz nitelikleri dikkate alınarak mal değeri		€	3.991.291,85

Emsal değer incelemesi

Değerlendirmeye konu taşınmazın konut alanı m2 olarak	m2/konut alanı	4038,88
Değer tespiti için emsal değer	€/ m2 Konut alanı	€ -

Özel spesifik taşınmaz özellikleri

Piyasa değeri tespitinde tespit edilmiş emsal değer



	m2 / Adet	Birimler		Kira / Yıl
Konut ekonomisi kapsamında gelirler	4038,88	48	€	290.799,36
Ticari gelirler	0,00	0	€	-
Otopark yerleri / garajlar	72,00		€	8.640,00
Gelirler / Yıl			€	299.439,36
Konut ekonomisi kapsamındaki alan için işletme giderleri				
Yönetim giderleri / Birim	€ 300,00		€	14.400,00
Bakım / m2	€ 9,00		€	36.349,92
Kira kaybı riski	%3		€	8.723,98
Paylaşılabilir işletme giderleri (BWK)	€ -		€	-
Modernizasyon riski	%0		€	-
			€	59.473,90
Ticari alan için işletme giderleri Yönetim giderleri %3				
			€	-
Bakım/m2	€ 11,00		€	-
Kira kaybı riski	%5		€	-
Paylaşılabilir işletme giderleri (BWK)	€ -		€	-
Modernizasyon riski	% 0,00	€	€	-
			€	-
Garajlar / Otopark yerleri için işletme giderleri				
Yönetim giderleri / Ad	€ 30,00		€	2.160,00
Onarım /Ad	€ 50,00		€	3.600,00
Kira kaybı riski / Adet %4			€	345,60
			€	6.105,60
Konut ekonomisi kapsamında gelirlerin oranı %97				
Ticari gelirlerin oranı %97				
İşletme giderleri toplamı				
			€	65.579,50
İşletme giderleri yüzdesel yaklaşım				
				%21,90
Arındırılmış getiri (Isınma giderleri hariç net kira bedeli, işletme giderleri düşülmüştür) Faizlendirme için toprak değeri payı				
			€	233.859,86
Aktifleştirme faizi Konut %5,90 Kalan kullanım süresi 45				
Aktifleştirme faizi Ticari %5,90 Ağırlıklı faiz %5,90				
Çarpan (tespit edilen) 15,67 Çarpan (tespit edilen) € 38.678,04				
15,44 Toprak değerinin € 195.181,82				
faizlendirilmesi Toprak değerinin faizi düşüldükten sonra arındırılmış getiri				
Geçici getiri değeri € 3.058.062,16				
Değerlendirmeye konu taşınmazın toplam toprak değeri payı € 655.560,00				
Değere etki eden faktörler ve önemli özellikler Kiralamadan gelen fazla- veya düşük getiriler € -				
İpotek karşılığı kredi değeri tespiti içindeki getiri değeri € 3.713.622,16				



Tanımlama	Alan		€ / m2	Topl. kullanı.	Yaş	Aşı	Değer
Konut alanı	4038,88	qm	€ 1.510,48	80 46	34	%43 €	3.507.872,29
Ticari alan	0,00	qm	€- 40	6	34	%85 €	-
Otopark yerleri	72,00	qm	€ 5.000,00	50 16	34	%68 €	115.200,00
Garajlar	0,00	qm	€- 60	26	34	%57 €	-
Yeraltı garajları	0,00	qm	€- 60	26	34	%57 €	-
Carport	0,00	Ad	€- 40	6	34	%85 €	-
Yaşa bağlı değer eksilmesi dikkate alınarak bina değeri						€	3.623.072,29
Kalan kullanım süresi (yıllar halinde bina kullanımına göre oransal						45	
Harici tesisleri için değer yaklaşımı						%5,0 €	181.153,61
Toplam Yaşa bağlı değer Tenzil edilmiş yapı giderleri ve harici tesisler						€	3.804.225,91
İpotek karşılığı kredi değerinin tespiti için teminat indirimi						%10 €	380.422,59
Ara toplam						€	3.423.803,31
İnşaat ek giderleri yüzdesel değer yaklaşımı						%15 €	529.328,91
Mal değeri incelemesinin toprak değeri payı						€	655.560,00
İpotek karşılığı kredi değerinin tespiti içindeki geçici aynı değer						€	4.608.692,23
Aynı değer uyarlanması (piyasa değerinin tespiti için) Özel						-	997.822,96 €
spesifik taşınmaz özellikleri							

Piyasa değeri tespitinde uyarlama faktörü ve özel taşınmaz nitelikleri dikkate alınarak mal değeri € 3.610.869,26

Emsal değer incelemesi

Değerlendirmeye konu taşınmazın konut alanı m2 olarak	m2/konut alanı		4038,88
Değer tespiti için emsal değer	€/ m2 Konut alanı	€	-
Teminat indirimi	%0	€	-
Uyarlanmış emsal değer / m2 Konut alanı		€	-

Özel spesifik taşınmaz özellikleri € -

İpotek karşılığı kredi değeri tespitinde tespit edilmiş emsal değer € -

Bilirkişi Hizmetleri Bürosu
Tanja Struck



Değer tespiti

Hakların ve yükümlülüklerin değerlendirilmesi

Oberbruch Konut mülkiyeti ve kısmi mülkiyet tapu kütükleri Bölüm II, Sayfa 3171 ila 3218'de (dahil) aşağıda yer alan kayıtlar bulunmaktadır:

Sıra numarası 6

Sınırlı kişisel irtifak hakkı (Gaz Hattı Hakkı), Stolberg'de yerleşik EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH Limitet Şirketi lehine
06.04.2009 tarihli onay gereği 21.04.2009 tarihinde kaydedilmiştir.

Sıra numarası 9

Cebri açık arttırmayla satış kararı (Heinsberg Yerel Mahkemesi, Dosya No. 1 K 66/16).
11.02.2017 tarihinde kayıt düşülmüştür..

Sıra numarası 10

Beyers & Schmitz Haus- und Grundbesitz - Objekt Heinsberg GmbH & Co. KG II Limitet Komandite Şirketi'nin serveti üzerinde iflas işlemi başlatılmıştır (Aachen Yerel Mahkemesi, 91 IN 171/17). 24.11.2017 tarihinde kayıt düşülmüştür..

Bölüm II Sıra No. 6'Da kaydı bulunan hak bilirkişinin bakış açısına ve mahalde yapılan keşifte edinilen izlenime göre değer üzerinde önem arz etmemektedir olarak sınıflandırılmıştır.

Bölüm II Sıra No.9 ve 10'da yer alan haklar edinimin yapılmasıyla iptal edilmektedir.



Kiralar ve hasılat kiraları

Emsal lokasyonda bulunan konutlar için piyasada yaygın olan kiralar, donanım ve büyüklük yapılan araştırma uyarınca (kaynak: Heinsberg Belediyesi 2018 yılı kira düzeyi, Immobilienscout ve vdp-araştırması) 4,00€/m² ,ila 5,20€/m² ya da 6,40€/m² konut alanı miktarındadır. Taşınmaz 2008 yılında komple tadilatın geçirilmiştir. Mal sahipliği ortaklığı içindeki farklılıklardan dolayı komple kiraya verme işlemi gerçekleşmemiştir. Kiraya verme başlangıcı için 2019 yılı başı planlanmıştır. Bu değer tespitinde sürdürülebilir olarak gerçekleştirilebilecek 6,00€/m² tutarındaki bir kira yaklaşımı uygulanmıştır. Bu değer araştırılmış bant değer aralığı içindedir. Otopark yerleri, 10,00 €/otopark yeri tutarındaki bir yaklaşımla dikkate alınmaktadır.

Sermayeleştirme için
faiz oranları

Heinsberg İlçesi Bilirkişi Komisyonu, apartmanlar için +/- %0,8 standart sapma ile % 5,30 oranında bir yerleşim yeri faizi tespit etmiştir. Bilirkişinin deneyimleri, yerel piyasa katılımcılarıyla yapılan danışma amaçlı görüşmeler temelinde ve yine güncel piyasa durumu, gerçek koşullar, lokasyon ve donanım dikkate alınarak bilirkişi, değerlendirmenin konusu olan taşınmaz için % 5,40 oranındaki bir yerleşim yeri faizini ve yine değerlendirmenin konusu olan taşınmaz için % 5,90 oranından bir aktifleştirme faizini makul olarak kabul etmektedir.

Kalan kullanım süresi ve
toplam kullanım süresi

Yapı tesislerinin kullanım süresi için deneyimlere dayalı yaklaşımları dikkate alarak bilirkişi, İpotek Karşılığı Kredi Değeri Tespiti Yönetmeliği (ImmoWertV) uyarınca apartman tesisinin toplam kullanım süresini 80 yıl ve yine otopark yerlerinin toplam kullanım süresini 50 yıl olarak tespit etmektedir. Önceden yapılmış olan komple tadilat önlemleri (2008 ve 2018) ve planlanmış önlemler bakımından ve yine taşınmazın korunmuş genel durumu bakımından farazi bina yaşının 34 yıl (inşa yılı 1984) olarak tespit edilmesi, bilirkişinin kanaatine göre makul olarak sınıflandırılmaktadır. Oransal olarak tespit edilmiş geri kalan kullanım süresinin 45 yıl olduğu sonucuna varılmaktadır. Taşınmazın gerçek yaşı 52'dir.

İşletme maliyeti

%25,56 Oranında tespit edilmiş işletme giderleri lokasyon ve bina için tipik olan nicelik sıralamasının üzerindedir. Bu duruma nedeni olarak düşük kiralar gösterilebilir. Tüm münferit oranlar İpotek Karşılığı Kredi Değeri Tespiti Yönetmeliği'ne uygundur. İpotek Karşılığı Kredi Değeri Tespiti Yönetmeliği (BelWertV) uyarınca bir modernizasyon riskinin dikkate alınmasından, binanın türüne ve planlanan tadilata ve şimdiki durumuna bakıldığında, bilirkişinin kanaatine göre feragat edilmektedir.



Üretim maliyeti yaklaşımları, Mal değeri faktörleri

Üretim giderleriyle ilişkili yaklaşımlar, kabul edilen değer tespiti literatüründe ve özellikle de Yapı Maliyeti Endeksi (BKI) 2018 içinde ilan edilmiş değerlere dayanmaktadır (20 veya daha fazla konut birimiyle donatılmış, ortalama standartta apartman binaları, 1.580,00€/m2 ila 2.260,00€/m2 oturma alanı (NE?) miktarında referans değer aralığı, ortalama 1.910,00€/m2, katma değer vergisi dahil).

Değerlendirmeye konu tüm bina için, inşa yılı, yapı tarzı ve donanımı temelinde ve 0,956 miktarındaki Heinsberg şehri bölgesel çarpanı dikkate alınarak

1.510,48 €/m² NE (1.580,00€ * 0,956 = 1.510,48 €) miktarındaki üretim gideri makul olarak takdir edilmiş ve bu değer konmuştur. İnşaat ek giderleri % 15 olarak tespit edilmiş ve harici tesisler % 5 olarak hesaplanmıştır. Münferit durumda seçilen yaklaşımlar bilirkişi tarafından, değerlendirme tarihindeki her bir yerel değer oranına uyarlanmıştır.

Taşınmaz Değer Tespiti Yönetmeliği (ImmoWertV) uyarınca mal değeri yönteminde mal değeri faktörleri dikkate alınmalıdır. Model uyumluluğunun mevcut standardı bakımından her bir bilirkişi komisyonu tarafından tespit edilmiş mal değeri faktörleri bu değer tespit raporunda uygulanmamaktadır. Bilirkişinin kanaatine göre bilirkişi değerlendirmeye konu mevcut bina için 0,8 miktarındaki bir mal değeri faktörü (=çarpanı) makul bulmaktadır. Bu tahmin toprak değeri, yerleşim yeri faizi ve getiri incelemesindeki ısıtma giderleri hariç net kira bedeliyle ilişkilidir.

İpotek karşılığı kredi değeri tespitinde -%10'luk bir teminat indirimi dikkate alınmıştır. Teminat indirimi, İpotek Karşılığı Kredi Değeri Tespiti Yönetmeliği Madde 16 Fıkra 2 gereği tespit edilmektedir.

Kiraya verme durumu, muhtemel boş kalma durumları, güncel kullanım, üçüncü kişi kiracılar tarafından mecurun kullanılması ve alternatif kullanım

Taşınmaz keşfinin yapıldığı tarihte değerlendirmeye konu tüm bina boş durumdadır.

Karşılaştırılabilir konut ünitelerine olan talep değerlendirmeye konu taşınmanın çevresinde mevcut olarak sınıflandırılmıştır.

Üçüncü kişi kiracılar tarafından mecurun kullanılabilirliği sınırlanmış değil olarak sınıflandırılmaktadır.

Emsal veriler

Emsal değer tespiti bu değer tespitinde dikkate alınmamaktadır.



Değer açısından
önemli taşınmaz
özellikleri ve ayırıcı
özellikler

Değer açısından önemli taşınmaz özellikleri ve ayırıcı özellikler mevcuttur.

Riskler

Kiraya verilebilirlik durumu: normal
Karşılaştırılabilir konut ünitelerine olan talep değerlendirmeye konu taşınmazın çevresinde mevcut olarak sınıflandırılmıştır.

Değerlendirilebilirlik durumu: normal
Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirilebilirlik durumu bilirkişinin kanaatine göre "normal" olarak sınıflandırılmaktadır.

Üçüncü kişilerin kullanımına açma durumu: Kısıtlı değildir.
Üçüncü kişiler tarafından mecurun kullanılabilirliği sınırlanmış değil olarak sınıflandırılmaktadır.

İpotek karşılığı kredi değeri riski: normal
Bilirkişinin tahminine göre değerlemeye konu taşınmaz için ortalama bir risk sınıflandırması mevcuttur.



Yapılan değer tespitinin listesi

Getiri değeri incelemesi Piyasa değeri tespiti	%107 €	3.986.865,48
Getiri değeri incelemesi İpotek karşılığı kredi değeri tespiti	%100 €	3.713.622,16
Öz değer Piyasa değeri tespiti	%108 €	3.991.291,85
Öz değer İpotek karşılığı kredi değeri tespiti	%97 €	3.610.869,26
Emsal değer incelemesi Piyasa değeri tespiti	%100	-
€		-
Emsal değer incelemesi İpotek karşılığı kredi değeri tespiti	%100	
€		

Yapılacak değer tespiti için öncelikli olarak getiri değeri tespiti kullanılmaktadır. Bu taşınmaz grubunda değerlendirme için getirilerin gerçekleştirilmesi ön plandadır. Mal değeri yöntemi getiri değeri yöntemini desteklemek için kullanılmaktadır.

Keşif sırasında taşınmazın yalnızca görünür durumu değerlendirilmiştir. Yapı malzemesi, nem ölçümleri veya yapı parçalarının açılması hakkındaki daha kapsamlı değerlendirmeler bu değer tespitinin bir bileşeni değildir.

Yapı teknolojisi kapsamından daha kapsamlı incelemeler gerekirse, bu konuda ayrıca görevlendirmelerin yapılması gerekir.

İpotek karşılığı kredi değerinin tespiti önerisinin tutarı	€	3.710.000,00
--	---	--------------

Tespit edilmiş piyasa değeri yaklaşık olarak	€	4.000.000,00
--	---	--------------

Değerlendirmenin konusu olan taşınmaz bağlamında, 1966 yılında inşa edilmiş ve 2008 veya 2018 yılında komple tadilat görmüş, tam bodrum katıyla donatılmış, 8-katlı, 48 konut ünitesine (=daireye) sahip Heinsberg İlçesi Oberbruch semtinde ortalama bir konut lokasyonunda yer alan bir apartman tesisi söz konusudur. Değerlendirmenin kapsamına 72 adet otopark yeri girmektedir. Oberbruch Konut Mülkiyeti ve Kısmi Mülkiyet Tapu Kütükleri, Sayfa 3171 ila 3218 (dahil), Bölüm II 'deki kayıtlar değer üzerinde önem arz etmemektedir olarak sınıflandırılmıştır ya da iptal edilecektir. Tespit edilmiş yaklaşık 918,00€/m² konut ve kullanım alanı miktarındaki taşınmaza ait karakteristik sayılar ve ısınma giderleri hariç yıllık net kira bedelinin 12,39 katı makul bir tahmine uygundur. Üçüncü kişiler tarafından mecurun kullanılabilirliği sınırlanmış değil olarak sınıflandırılmaktadır. Aynı tahmin aynı biçimde, değerlendirilmenin konusu olan tüm taşınmazın satılabilirliği ve kiraya verilebilirliği için de geçerlidir. Bilirkişinin tahminine göre değerlemeye konu taşınmaz için ortalama bir risk sınıflandırması mevcuttur.

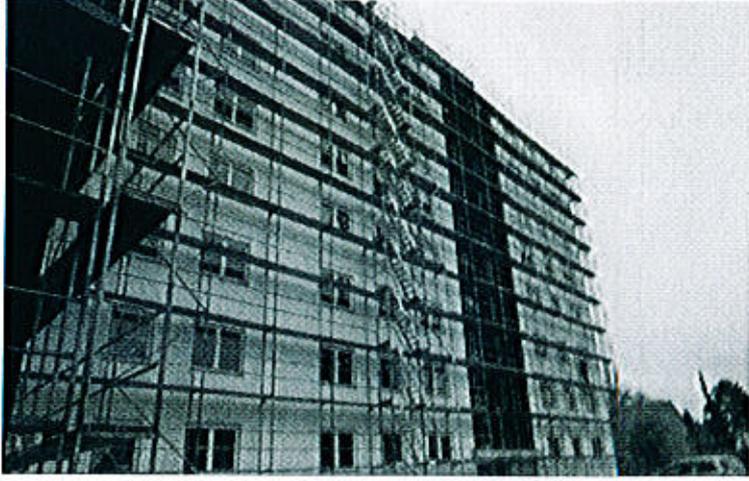
Hukuken geçerli bir inşaat izninin, aynı zamanda da kullanımda yapılacak değişiklikler ve inşaat faaliyeti kapsamında değişiklikler için bir izin var olduğu görevlendirme gereği yapılan bu değer tespiti için varsayılmaktadır. Bilirkişi raporu yalnızca işveren için düzenlenmiştir. Üçüncü bir kişiye iletilmesi için yalnızca, belgeye imzasını koyanın onayının olması koşuluyla izin verilmiştir. Kaydedilmiş verilerin, bilirkişi raporunun parçalarıdır veya tamamının başkasına iletilmesi, yalnızca işverenin yazılı iznine göre gerçekleştirilir. Telif hakkı her durumda bilirkişide kalır.

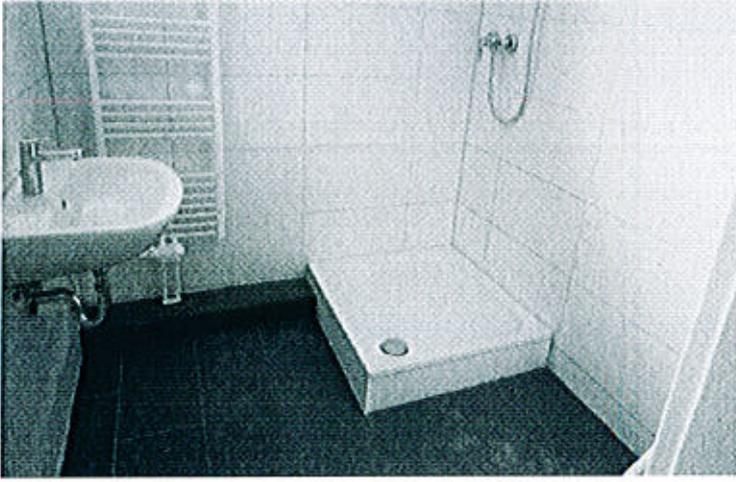
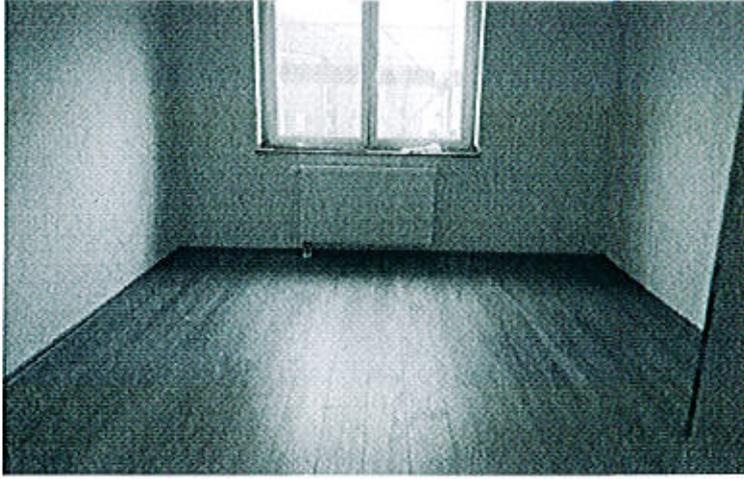
Grevenbroich

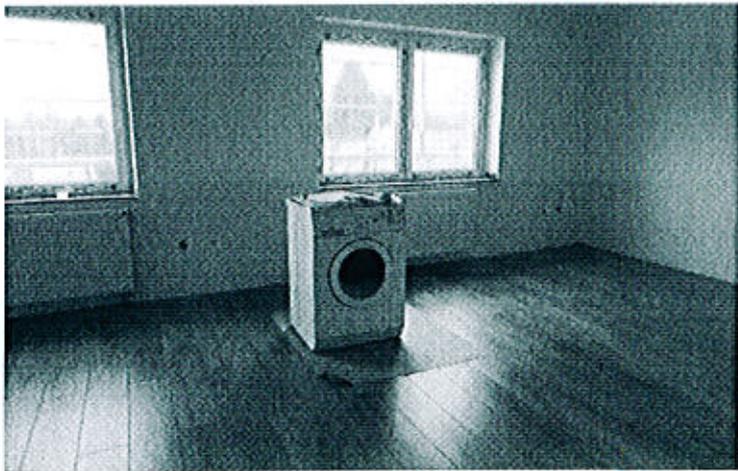
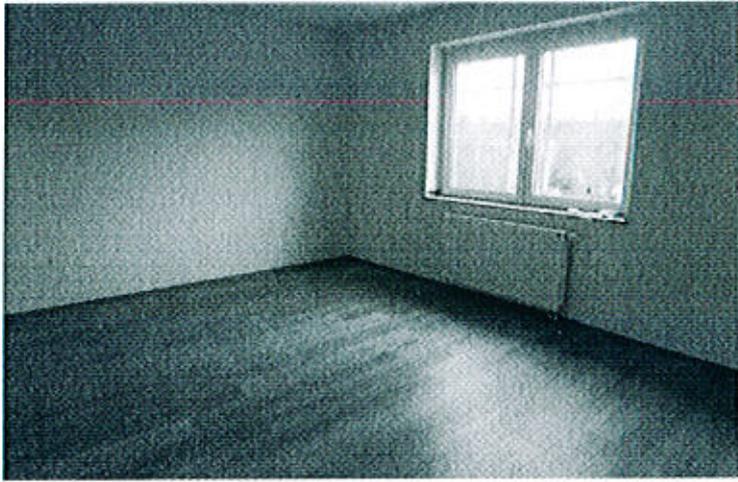
14.12.2018

Tanja Struck

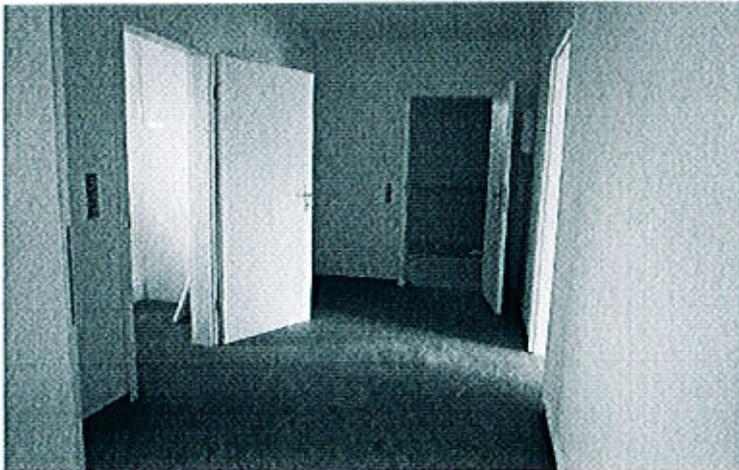
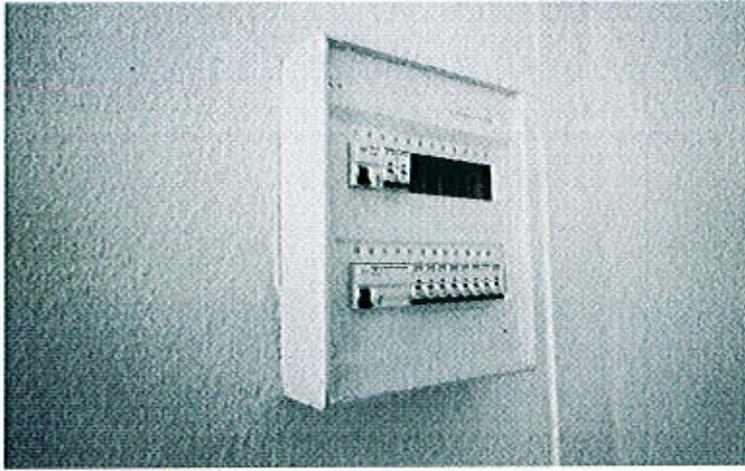


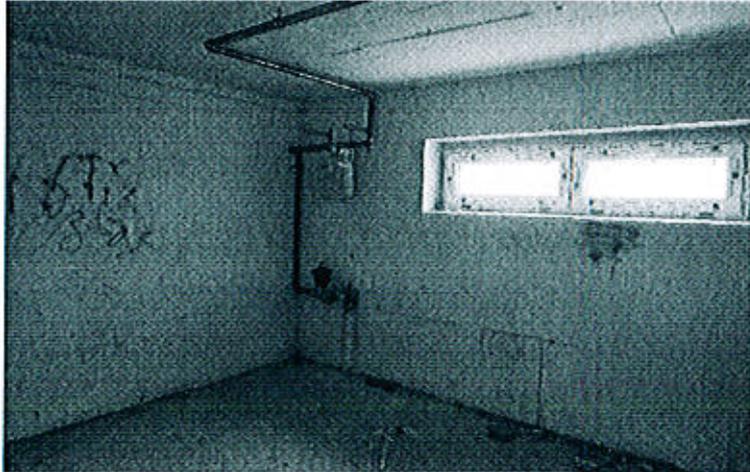
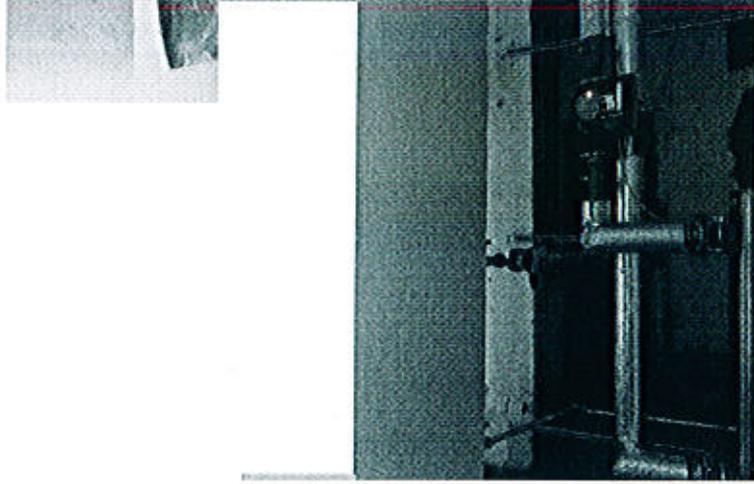
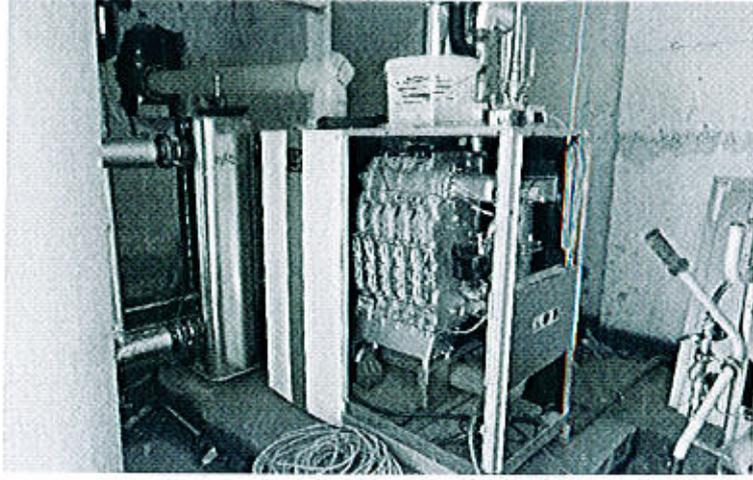












3

İşbu Türkçe
Tercümenin Almanca uygun olarak
tarafından tercüme edildiğini
beyan ederim.
YEMİNLİ ÇEVİRMEN
Dr. John M. Engel

14.12.2018

Auftrag	Beleihungswertermittlung nach den Vorgaben der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelwertV)
Auftraggeber	Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S. Cumhuriyet Mah. Silahsör Cas. Yeniyol Sk. Bomonti Business Center No: 8/1 Bomonti / Istanbul
Anschrift der Bewertungsimmoblie	Weidenbruch 1-3 52525 Heinsberg
Kurzbeschreibung der Bewertungsimmoblie	Es handelt sich um eine 1966 erbaute und 2008 sowie 2018 kernsanierte, vollunterkellerte, 8-geschossige Mehrfamilienwohnanlage mit 48 Wohneinheiten und 72 Stellplätzen.



Der Vorschlag zum Beleihungswert beträgt	€	3.710.000,00
--	---	--------------

Der ermittelte Marktwert beträgt	€	4.000.000,00
----------------------------------	---	--------------



Inhaltsverzeichnis	Seite
Allgemeines	
Definitionen	3
Daten für die Beleihungswertermittlung	10
Objekt	
Grundstücksbeschreibung	11
Beschreibung der wesentlichen Gebäudemerkmale	14
Berechnungen	
Bodenwertermittlung	16
Ermittlung der durchschnittlichen Mieten	18
Ertragswertermittlung im Marktwert	19
Sach-/Vergleichswertermittlung im Marktwert	20
Ertragswertermittlung im Beleihungswert	21
Sach- / Vergleichswertermittlung im Beleihungswert	22
Bewertung von Rechten und Belastungen	23
Begründung der Ansätze der Wertermittlung	24
Kennzahlen und Zusammenfassung	
Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung	27
Objektbilder	
Bilddokumentation der Ortsbesichtigung	28
 Anlagen	



Allgemeine Begriffsdefinitionen

Grundlagen der Wertermittlung

Grundlage der Wertermittlung sind der Vertrag, die eigentümerseitig und/oder auftraggeberseitig zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden, sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelne Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile, beruhen auf Angaben der vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen etc.) sowie formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Bewertungsobjektes wird unterstellt.

Für diese Wertermittlung wird ohne die Einholung einer behördlichen Auskunft unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen bezüglich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Bei der Ortsbesichtigung wurde nur der ersichtliche Zustand der Immobilie beurteilt. Sollten weiterreichende bautechnische Untersuchungen notwendig werden, sind diese separat zu beauftragen.

Funktionsprüfungen der einzelnen Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung bzw. Installation wurde nicht überprüft. Für das Gutachten wird die volle Funktionsfähigkeit unterstellt. Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden stichprobenweise überprüft. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktwert

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) verweist bei der Begriffsbestimmung



des Verkehrswertes im § 1 Absatz 1 ImmoWertV auf die Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch.

Beleihungswert

Beleihungswert nach § 16 Absatz 2 Pfandbriefgesetz (PfandBG)

"Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit der Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeit und möglichen anderweitigen Nutzung ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen. Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten 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."

Beleihungswert nach § 3 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

"(1) Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

(2) Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen."

Bei der Ermittlung des Beleihungswertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der Ertrag zu berücksichtigen, welcher das Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Es ist ein auf einen langen Zeitraum ausgerichteter Wert.

Bewertungsverfahren

Die Bewertungsverfahren sind auf landestypischen, üblichen und normierten Verfahren und Bewertungsmaßstäben, das heißt auf Basis der in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), der Wertermittlungsrichtlinie (WertR), der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) sowie der ergänzenden Verordnungen, abgestellt. Die Wertermittlung erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Sachwert und Ertragswert ("Zwei-Säulen-Prinzip").

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Marktwert von Grundstücken mit Hilfe des Verfahrens sowie insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Markt- und Vergleichsdaten zu ermitteln, dass dem Gebäudetyp entspricht.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:



- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Wertableitung von bebauten Grundstücken, bei denen es bei ihrer Transaktion nicht vordergründig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser) angewandt.

Das Sachwertverfahren basiert im wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen, i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Bauwert

Der Wert der baulichen Anlagen (= Bauwert) ist auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) zu ermitteln. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 / 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim statistischen Bundesamt erfragt.



Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes, gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes, erforderlich (bzw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalt - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden plausibilisiert. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen/wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);

bei der BGF z.B.

- (Nicht) Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw.

Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern

bestimmt.



Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen, werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 der ImmoWertV sowie in den §§ 8 bis mit 13 der BelWertV und den ergänzenden Verordnungen geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit einer gemischten Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird aus der Summe des Bodenwertes sowie dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten, für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
 - ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, teilweise auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze / Kapitalisierungszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie

Sachverständigenbüro

Tanja Struck



- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Im wesentlichen sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Die RND wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird eines oder mehrere der beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist das grundsätzlich angewandte Verfahren für die Wertermittlung des Bodens sowie von unbauten als auch bebauten Grundstücken. Die Anwendung des Verfahrens setzt immer voraus, dass nach Art und Lage des Bewertungsgegenstandes genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen. Die Zeitnähe der Vergleichspreise zum Bewertungsstichtag und die hinreichende Übereinstimmung der qualitativen, wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale vom Vergleichsgrundstück mit denen vom Bewertungsgegenstand bilden dabei die Basis. Stehen für den unmittelbaren Preisvergleich nicht genügend Vergleichsdaten zur Verfügung, wird auf Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die dann den Bezug zum Wertermittlungstichtag und / oder die speziellen grundstücksbezogenen Zustandsmerkmale enthalten.

Bei den bebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren häufig zur Wertermittlung von Eigentumswohnungen, aber auch von Reihenhäusern oder anderen Gebäuden mit hinreichend übereinstimmenden Zustandsmerkmalen, angewandt.

Qualifikation des Gutachters

Dieses Gutachten wurde von einem Sachverständigen erstellt, der über die erforderlichen Qualifikationen im Bereich der Markt- und Beleihungswertermittlung verfügt. Diese Qualifizierung liegt insbesondere vor, wenn der Sachverständige von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle (z. B. HypZert GmbH) als Sachverständigen oder Gutachter für Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden ist oder über eine vergleichbare Qualifikation verfügt.



Zu den vergleichbaren Qualifikationen zählen z. B. die öffentliche Bestellung und Vereidigung oder der Abschluss als Chartered Surveyor (MRICS/FRICS).

Der Immobiliengutachter ist nicht in den Kreditbearbeitungs- und Entscheidungsprozess einbezogen; der Gutachter handelt weisungsfrei und unabhängig.

Haftung

Diese Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners zulässig. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen.

Verwendung des Gutachtens

Dieses durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellte Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe von gespeicherten Daten, Teilen des Gutachtens oder den ganzen Gutachtens erfolgt nur nach schriftlicher Zustimmung der Auftraggeber.

Das Urheberrecht verbleibt in jedem Fall bei dem Sachverständigen.

Das Sachverständigenbüro Tanja Struck wurde durch den auf dem Deckblatt bezeichneten Auftraggeber beauftragt, zu ermitteln, welcher Erlös im Rahmen einer Verwertung dieses Grundstücks nach derzeitigem Sachstand und den vorliegenden Informationen voraussichtlich erzielt werden kann. Der Auftraggeber möchte einen Kredit beantragen. Dieser Kredit soll teilweise durch eine Grundschuld an dem Grundstück, welches Gegenstand dieses Gutachtens ist, besichert werden. Es ist Sache des finanzierenden Kreditinstitutes, den Beleihungswert bzw. die Beleihungsgrenze anhand der unter den vorstehenden Voraussetzungen erzielten Ergebnissen in diesem Gutachten selber zu bestimmen. Den Beteiligten ist bewusst, dass jede Bewertung eines Grundstücks mit Unsicherheiten verbunden ist und der Wert eines Grundstücks Änderungen unterworfen ist.



Grundstücksdaten u. Beschreibung	Wertermittlung Weidenbruch 1-3 in Heinsberg	14.12.2018
Grundstücksangaben	Grundbuchauszug vom	12.12.2017
Grundbuchangaben	Grundbuch von Blatt Nr. Flur Nr. Flurstück Nr. Liegenschaftsbuch	Oberbruch 3171 bis mit 3218 2 247
Grundstücksbeschreibung	Das Bewertungsflurstück verfügen über einen gleichmäßigen Zuschnitt. Das zu bewertende Grundstück wurde auch hinsichtlich seiner Größe mittels des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Flurkarte im Abgleich mit der bei der Besichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten zweifelsfrei identifiziert.	
Baurechtliche Einstufung, Zuwegung und Erschließung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs eines rechtskräftigen B-Plan Gebietes. Die baurechtliche Einstufung dort lautet MI (Mischgebiet). Die Zuwegung ist durch die Lage an einer öffentlichen Straße gesichert. Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussgebühren sind, nach vorliegenden Informationen, vollständig bezahlt.	
Energie und Medien	Das Bewertungsobjekt / die Bewertungsfläche verfügt über folgende energietechnische Erschließungen: - Anschluss an die öffentliche Stromversorgung - Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung - Anschluss an das öffentliche Abwassernetz - Anschluss an die öffentliche Gasversorgung	
Wertbeeinflussende Eigenschaften des Grundstückes und Immissionen	Nach Einschätzung des Gutachters sowie den Eindrücken der Ortsbesichtigung verfügt das Bewertungsgrundstück, auch im Hinblick auf Immissionen, über keine wertbeeinflussenden Eigenschaften. Es liegen nur ortsübliche Immissionen vor.	
Grundbuchliche Rechte und Belastungen	Die Eintragungen in Abteilung II der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Oberbruch, Blatt 3171 bis mit 3218, sind der Seite "Bewertung von Rechten und Belastungen" zu entnehmen.	



Nicht grundbuchlich
abgesicherte Rechte und
Belastungen

Die Wertermittlung erfolgt vorbehaltlich der Bau- und Altlastenauskünfte.
Bei der Ortsbesichtigung konnten durch den Gutachter keine
Verdachtsmomente für das Vorhandensein derartige Lasten festgestellt
werden. Sollten nach Erhalt der Auskünfte wertrelevante Lasten bestätigt
werden, muss das Gutachten überarbeitet werden.

Anbindung an
Fernstraßen und
ÖPNV, usw.
(Entfernung in km)

Bushaltestelle	0,2 km
Straßenbahn, S- u. U-Bahn	k. A.
Bahnhof	4,8 km
Bundesstraßen	0,6km
Autobahnen	3,3 km
Flughafen Düsseldorf	32,8 km

Anbindung an Geschäfte
des täglichen Bedarfs,
Schulen, Behörden,
ärztliche Versorgung, usw.

Einkaufsmöglichkeiten	0,6 km
Grundschule	0,7 km
Weiterführende Schulen	1,8 km
Verwaltung	2,0 km
Ärzte	0,7 km
Kindergarten	2,8 km

Nachbarliche Bebauung
sowie die überwiegende
Nutzung

Die nachbarliche Bebauung besteht aus einer besseren,
wohnwirtschaftlich und gemischt genutzten Bestandsbebauung.

Einstufung der direkten
Lagequalität des
Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer mittleren Wohnlage im
Heinsberger Stadtteil Oberbruch. Die Bewertungsfläche und das direkte
Umfeld wird für die Wertermittlung mit einer durchschnittlichen
Lagequalität eingestuft.

Beschreibung der großräumigen Lage / Landkreis

Der Kreis Heinsberg ist ein Kreis im Westen von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln. Der Kreis Heinsberg setzt sich aus zehn Gemeinden zusammen. Für die gute Verkehrsanbindung des Kreises sorgen die Autobahn 46, die Bundesstraßen 221, 56 und 57, die Bundesbahnhauptstrecke Aachen - Mönchengladbach, drei Flughäfen im Umkreis von 60 km: Düsseldorf, Köln/Bonn, Maastricht/Aachen (NL) und drei Häfen im Umkreis von 60 km: Neuss, Roermond/NL und Born/NL. Wirtschaftlich befindet sich der Kreis Heinsberg in einer Phase der Umstrukturierung. Er bietet als ländliche Region eine günstige Förderkulisse, viel Freiraum, ein günstiges Steuer- und Abgabenniveau, niedrige Lebenshaltungskosten und ein intaktes Wohnumfeld. Im Kreis Heinsberg stehen Gewerbeflächen von mehr als 400 Hektar zur Verfügung. Der Kreis ist ein Teil der Technologieregion Aachen, deren Knowhow und Potenzial Weltgeltung genießen.



Fertigstellungsgrad am Tag der Besichtigung	Die Kernsanierung der Wohnanlage ist nahezu abgeschlossen.
Nutzung der Immobilie	Die Bewertungsimmobilie wird rein wohnwirtschaftlich genutzt. Es sind insgesamt 48 Wohneinheiten vorhanden. Zum Bewertungsumfang gehören 72 Stellplätze.
Vollgeschosse und Ausbauzustand	Der Gebäudekomplex ist vollständig unterkellert. Er verfügt über 8 Vollgeschosse.
Konstruktion	Das Bewertungsobjekt wurde in klassischer Bauweise, d.h. in Mauerwerksbau und Stahlbeton, hergestellt.
Dachkonstruktion u. Eindeckung	Das Mehrfamilienhaus ist mit einer Flachdachkonstruktion ausgestattet. Die Eindeckung erfolgte mit Pappebahnen und Kies.
Wärmedämmstandard (wenn ersichtlich)	Der Wärmedämmstandard entspricht den Vorgaben der EnEV 2007. Der Gebäudekomplex wurde im Zuge der Kernsanierung im Jahr 2008 mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.
Fassadengestaltung	Die Wohnanlage ist mit einer gestrichenen Putzfassade ausgestattet.
Gebäudetechnik und regenerative Technik	Die Beheizung der jeweiligen Gebäudeteile sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Gas-Zentralheizungen. Diese wurden in 2018 erneuert. Die Gebäudetechnik wird als modern und gut eingestuft.
Fenster, Haustür und Innentüren	Das gesamte Bewertungsobjekt ist mit zeitgemäß, isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Innentüren sowie die Wohnungsabschlusstüren sind aus Holz. Die Hauseingangstür werden als Kunststoffrahmenkonstruktionen mit Glasausschnitten ausgeführt.
Bodenbeläge und Einbauküchen sowie Einbaumöbel	Die Flurbereiche, Küchen und Sanitärbereiche sind mit Granitboden ausgelegt. Die Wohn- und Schlafbereiche sind größtenteils mit Laminatboden ausgelegt. Einbauküchen werden zukünftig durch die Mieter eingebracht und gehören somit nicht zum Vermietungsumfang.

Terrassen, Wege, Außenanlagen und Garten	Teilbereiche der Grundstücksfläche sind als Rasenfläche angelegt. Jede Wohneinheit ist mit einem Balkon ausgestattet. Zum Bewertungsumfang gehören 72 Stellplätze. Hausanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.
Besondere Objekteigenschaften/ Ausstattungen	Nach Einschätzung des Gutachters verfügt das Bewertungsobjekt über keine besonderen Objekteigenschaften oder Ausstattung.
Besondere technische Ausstattung	Die einzelnen Häuser sind mit Personenaufzügen ausgestattet, welche im Zuge der Sanierungsmaßnahme erneuert wurden.
Durchgeführte Modernisierungen (wenn bekannt)	Die Mehrfamilienhausanlage wurde ursprünglich 1966 erbaut. Im Jahr 2008 wurde der Gebäudekomplex vollständig kernsaniert. Eine weitere Sanierung erfolgt seit diesem Jahr und ist nahezu vollständig abgeschlossen. Sämtliche Leitungen wurden erneuert. Die Sanitärbereiche wurden vollständig modernisiert. Alle Fenster wurden ausgetauscht. Es wurden neue Heizungsanlagen eingebracht. Ebenfalls wurden die Brandschutzanforderungen erfüllt.
Weitere Objektbeschreibung	<p>Bei der Ortsbesichtigung konnten diverse Wohneinheiten sowie das Kellergeschoss und alle frei zugänglichen Bereiche von innen besichtigt werden.</p> <p>Das Mehrfamilienhaus wurde in Form eines Dreispanners errichtet. Die Wohnungen sind mit 3-Zimmer mit Küche, Diele, Bad und Gäste-WC und einem Abstellraum ausgeführt. Die Wohnungsgröße liegt zwischen 83,33m² und 85,77m². Im Kellergeschoss befinden sich Abstellflächen zu den jeweiligen Wohneinheiten. Insgesamt verfügt das Objekt über eine Wohn- und Nutzfläche von 4.038,88m².</p> <p>Die Grundrissituation und die Belichtungsverhältnisse werden als gut eingestuft.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Zustand.</p> <p>Die Flächen wurden der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen und anhand vorliegender Pläne zum Zwecke der Bewertung durch den Unterzeichner plausibilisiert.</p>

Bodenwertermittlung des Grundstückes

		Anteile	Fläche	Einheit	Fläche
Flurstück / Nr.	247	1	5463	qm	5463
Flurstück / Nr.		0	0	qm	0
Flurstück / Nr.		0	0	qm	0
Flurstück / Nr.		0	0	qm	0
Flurstück / Nr.		0	0	qm	0
Flurstück / Nr.		0	0	qm	0
Flurstück / Nr.		0	0	qm	0
Gesamtfläche		1	5463	qm	5463

Für die Berechnung von Miteigentumsanteilen oder Teileigentumsanteilen werden die Anteile in einen dreistelligen Bruch umgewandelt. Dieser Vorgang ist nur für die Berechnung notwendig und verändert die tatsächlichen Anteile nicht. Der Wert des Bodens ist, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl von geeigneten und veröffentlichten Vergleichswerten wird in diesem Wertermittlungsauftrag auf Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zurück gegriffen.

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-DetailsLage und Wert

Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Ortsteil	Oberbruch
Ortsteil	Oberbruch/Grebben/Hülhoven/Eschweiler
Bodenrichtwertnummer	16015
Bodenrichtwert	120,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei KAG
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Anpassung des Bodenrichtwertes an die örtlichen Gegebenheiten

In dieser Wertermittlung werden sämtliche 48 Einheiten nebst Stellplätzen bewertet. Es wird daher dieser Wertermittlung wird daher ein Anteil von 1 (1.000.000/1.000.000 Miteigentumsanteil) berücksichtigt.

Der ermittelte Bodenrichtwert von 120,00 €/m² wird als marktgerecht eingestuft und für die gesamte Fläche zur Wertermittlung angesetzt.



Bodenrichtwert (veröffentlicht am)				01.01.2018	€	120,00
Baulandflächenanteil	5463	qm	€	120,00	€	655.560,00
Gartenlandflächenanteil	0	qm	€	-	€	-
Nebenflächen	0	qm	€	-	€	-
Verkehrsflächen	0	qm	€	-	€	-
Sonderflächen	0	qm	€	-	€	-
Überprüfung der Gesamtfläche	5463	qm		5463		
Wertanteil für die Bodenwertverzinsung im Ertragswertverfahren					€	655.560,00
Wertanteil des Grundstücks, das nicht in die Bodenwertverzinsung einfließt					€	-
Gesamter Bodenwertanteil der Bewertungsimmobilie					€	655.560,00



Mietenermittlung

Wohnungsmiete		Ist-Miete		Marktwert		Beleihungswert	
bis 50 qm	Fläche/qm	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto / qm	Netto/Mon.
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00 €	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-

Wohnungsmiete		Ist-Miete		Marktwert		Beleihungswert	
bis 90 qm	Fläche/qm	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto / qm	Netto/Mon.
16	1372,32	- € €	-	€ 6,00	€ 8.233,92	€ 6,00	€ 8.233,92
32	2866,56	- € €	-	€ 6,00	€ 15.999,36	€ 6,00	€ 15.999,36
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
48	4038,88 €	- € €	-	€ 6,00	€ 24.233,28	€ 6,00	€ 24.233,28

Wohnungsmiete		Ist-Miete		Marktwert		Beleihungswert	
über 100 qm	Fläche/qm	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto / qm	Netto/Mon.
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
48	4038,88	- € €	-	€ 6,00	€ 24.233,28	€ 6,00	€ 24.233,28
Jahresnettokaltmiete Wohnen			€	-	€ 290.799,36	€	€ 290.799,36

Gewerbemiete		Ist-Miete		Marktwert		Beleihungswert	
Einh.	Fläche/qm	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto / qm	Netto/Mon.
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00 €	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
Jahresnettokaltmiete Gewerblich			€	-	€	€	-

Stellplätze und Garagen		Ist-Miete		Marktwert		Beleihungswert	
	Fläche/qm	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto / qm	Netto/Mon.
Stellplätze	72,00	€ - €	-	€ 10,00	€ 720,00	€ 10,00	€ 720,00
Garagen	0,00	€ - €	-	€ - €	-	€ - €	-
Tiefgaragen	0,00	€ - €	-	€ - €	-	€ - €	-
Carport	0,00	€ - €	-	€ - €	-	€ - €	-
Summen Nr.	72,00	€ - €	-	€ 10,00	€ 720,00	€ 10,00	€ 720,00
Jahresnettokaltmiete Stellpl. u. Garagen			€	-	€ 8.640,00	€	€ 8.640,00

Jahresnettokaltmiete Bewertungsobjekt	€	-	€ 299.439,36	€	€ 299.439,36
Gesamtnutzfläche des Bewertungsobjektes	qm		4038,88		



	qm / St.	Einheiten	Jahres Netto Kalt	
Wohnwirtschaftliche Erträge	4038,88	48	€	290.799,36
Gewerbliche Erträge	0,00	0	€	-
Stellpl. / Garagen	72,00		€	8.640,00
Erträge / Jahr			€	299.439,36
Bewirtschaftungskosten für den wohnwirtschaftlichen Bereich				
Verwaltungskosten / Einheit	€ 300,00		€	14.400,00
Instandhaltung / qm	€ 9,00		€	36.349,92
Mietausfallwagnis	3%		€	8.723,98
Nicht umlagefähige BWK	€ -		€	-
Modernisierungsrisiko	0%		€	-
			€	59.473,90
Bewirtschaftungskosten für den gewerblichen Bereich				
Verwaltungskosten	3%		€	-
Instandhaltung / qm	€ 11,00		€	-
Mietausfallwagnis	5%		€	-
Nicht umlagefähige BWK	€ -		€	-
Modernisierungsrisiko	0,00%		€	-
			€	-
Bewirtschaftungskosten für den Bereich Garagen / Stellplätze				
Verwaltungskosten / St	€ 30,00		€	2.160,00
Instandhaltung / St.	€ 50,00		€	3.600,00
Mietausfallwagnis / St	4%		€	345,60
			€	6.105,60
Summe der Bewirtschaftungskosten			€	65.579,50
Prozentualer Ansatz der Bewirtschaftungskosten				21,90%
Reinertrag (Nettokaltmiete abzgl. der Bewirtschaftungskosten)			€	233.859,86
Bodenwertanteil zur Verzinsung			€	655.560,00
Liegenschaftszinssatz	5,40%	Restnutzungsdauer		45
Vervielfältiger (ermittelt)	16,79	Bodenwertverzinsung	€	35.400,24
Reinertrag abzgl. der Bodenwertverzinsung			€	198.459,62
Vorläufiger Ertragswert			€	3.331.305,48
Gesamter Bodenwertanteil der Bewertungsimmobilie			€	655.560,00
Wertbeeinflussende Faktoren und relevante Besonderheiten				0,00
Mehr- oder Mindererträge aus der Vermietung			€	-
Ertragswert in der Marktwertermittlung			€	3.986.865,48



				Ansatz	GND	RND	Alter	Afa	Wertansatz
Wohnfl.	4038,88	qm	€	1.510,48	80	46	34	43% €	3.507.872,29
Gewerbefl.	0,00	qm	€	-	40	6	34	85% €	-
Stellplätze	72,00	St.	€	5.000,00	50	16	34	68% €	115.200,00
Garagen	0,00	St.	€	-	60	26	34	57% €	-
Tiefgaragen	0,00	St.	€	-	60	26	34	57% €	-
Carport	0,00	St.	€	-	40	6	34	85% €	-
Gebäudewert unter Berücksichtigung der Alterswertminderung									€ 3.623.072,29

Restnutzungsdauer (Anteilig nach der Gebäudenutzung in Jahren)									45
Baunebenkosten (Anteilig ermittelt)				15%				€	529.328,91
Wertansatz für die Außenanlagen				5%				€	181.153,61
Bodenwertanteil der Sachwertbetrachtung								€	655.560,00
Vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung								€	4.989.114,82
Sachwert unter Berücksichtigung des Anpassungsfaktors							0,8	€	3.991.291,85
Besondere spezifische Objekteigenschaften									

Wertansatz									0,00
Sachwert unter Berücksichtigung des Anpassungsfaktors und der besonderen Objekteigenschaften in der Marktwertermittlung								€	3.991.291,85

Vergleichswertbetrachtung

Wohnfläche des Bewertungsobjektes in qm	qm/WFL			4038,88
Vergleichswert für die Wertermittlung	€/qm WFL.	€		-

Besondere spezifische Objekteigenschaften	€	-
Ermittelter Vergleichswert in der Marktwertermittlung	€	-



	qm / St.	Einheiten		Miete / Jahr
Wohnwirtschaftliche Erträge	4038,88	48	€	290.799,36
Gewerbliche Erträge	0,00	0	€	-
Stellpl. / Garagen	72,00		€	8.640,00
Erträge / Jahr			€	299.439,36
Bewirtschaftungskosten für den wohnwirtschaftlichen Bereich				
Verwaltungskosten / Einheit	€ 300,00		€	14.400,00
Instandhaltung / qm	€ 9,00		€	36.349,92
Mietausfallwagnis	3%		€	8.723,98
Nicht umlagefähige BWK	€ -		€	-
Modernisierungsrisiko	0%		€	-
			€	59.473,90
Bewirtschaftungskosten für den gewerblichen Bereich				
Verwaltungskosten	3%		€	-
Instandhaltung/ qm	€ 11,00		€	-
Mietausfallwagnis	5%		€	-
Nicht umlagefähigen BWK	€ -		€	-
Modernisierungsrisiko	0,00%		€	-
			€	-
Bewirtschaftungskosten für den Bereich Garagen / Stellplätze				
Verwaltungskosten / St	€ 30,00		€	2.160,00
Instandhaltung / St.	€ 50,00		€	3.600,00
Mietausfallwagnis / St	4%		€	345,60
			€	6.105,60
Anteil der wohnwirtschaftlichen Erträge				97%
Anteil der gewerblichen Erträge				3%
Summe der Bewirtschaftungskosten			€	65.579,50
Prozentualer Ansatz der Bewirtschaftungskosten				21,90%
Reinertrag (Nettokaltmiete abzgl. der Bewirtschaftungskosten)			€	233.859,86
Bodenwertanteil zur Verzinsung			€	655.560,00
Kapitalisierungszins Wohnen	5,90%	Restnutzungsdauer		45
Kapitalisierungszins Gewerbe	5,90%	gewichteter Zins		5,90%
Vervielfältiger (ermittelt)	15,67	Bodenwertverzinsung	€	38.678,04
Reinertrag abzgl. der Bodenwertverzinsung			€	195.181,82
Vorläufiger Ertragswert			€	3.058.062,16
Gesamter Bodenwertanteil der Bewertungsimmobilie			€	655.560,00
Wertbeeinflussende Faktoren und relevante Besonderheiten				
Mehr- oder Mindererträge aus der Vermietung			€	-
Ertragswert in der Beleihungswertermittlung			€	3.713.622,16



Bezeichnung	Fläche		€/qm	GND	RND	Alter	Afa	Wertansatz
Wohnfläche	4038,88	qm	€ 1.510,48	80	46	34	43% €	3.507.872,29
Gewerbefläche	0,00	qm	€ -	40	6	34	85% €	-
Stellplätze	72,00	qm	€ 5.000,00	50	16	34	68% €	115.200,00
Garagen	0,00	qm	€ -	60	26	34	57% €	-
Tiefgaragen	0,00	qm	€ -	60	26	34	57% €	-
Carport	0,00	St.	€ -	40	6	34	85% €	-
Gebäudewert unter Berücksichtigung der Alterswertminderung								€ 3.623.072,29
Restnutzungsdauer (Anteilig nach den Gebäudebereichen) in Jahren								45
Wertansatz für die Außenanlagen							5,0% €	181.153,61
Summe Alterswert geminderte Baukosten und Außenanlagen							€	3.804.225,91
Sicherheitsabschlag für die Beleihungswertermittlung							10% €	380.422,59
Zwischensumme							€	3.423.803,31
Prozentualer Wertansatz für die Baunebenkosten							15% €	529.328,91
Bodenwertanteil der Sachwertbetrachtung							€	655.560,00
Vorläufiger Sachwert in der Beleihungswertermittlung							€	4.608.692,23
Anpassung des Sachwertes (analog zur Marktwertermittlung)							-	997.822,96 €
Besondere spezifische Objekteigenschaften								

Sachwert unter Berücksichtigung des Anpassungsfaktors und der besonderen Objekteigenschaften in der Beleihungswertermittlung € 3.610.869,26

Vergleichswertbetrachtung

Wohnfläche des Bewertungsobjektes in qm	qm/WFL		4038,88
Vergleichswert für die Wertermittlung	€/qm WFL.	€	-
Sicherheitsabschlag	0%	€	-
angepasster Vergleichswert / qm Wohnfläche		€	-

Besondere spezifische Objekteigenschaften € -

Ermittelter Vergleichswert in der Beleihungswertermittlung € -



Bewertung von Rechten und Belastungen

In Abteilung II der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Oberbruch, Blatt 3171 bis mit 3218, sind folgende Eintragungen vorgenommen:

laufende Nummer 6

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Stolberg.

Gemäß Bewilligung vom 06.04.2009, eingetragen am 21.04.2009.

laufende Nummer 9

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Heinsberg, 1 K 66/16). Eingebracht am 11.02.2017.

laufende Nummer 10

Über das Vermögen der Beyers & Schmitz Haus- und Grundbesitz - Objekt Heinsberg GmbH & Co. KG II, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Aachen, 91 IN 171/17). Eingebracht am 24.11.2017.

Das Recht Abteilung II laufenden Nummer 6 wird aus gutachterlicher Sicht sowie den Eindrücken der Ortsbesichtigung als nicht signifikant wertrelevant eingestuft.

Die Rechte Abteilung II laufende Nummer 9 und 10 werden im Zuge des Erwerbs zur Löschung gebracht.



Mieten und Pachten

Die marktüblichen Mieten für Wohnungen in vergleichbarer Lage, Ausstattung und Größe liegen laut Recherche (Quelle: Mietspiegel der Stadt Heinsberg für 2018, Immobilienscout und vdp-Research) zwischen 5,10€/m² und 6,700€/m² Wohnfläche.
Das Objekt wurde 2008 und 2018 kernsaniert. Eine großflächige Vermietung hat, auf Grund von Differenzen innerhalb der Eigentümergemeinschaft, nicht stattgefunden. Ein Vermietungsbeginn ist für Beginn des Jahres 2019 geplant.
In dieser Wertermittlung wird der geplante Mietansatz von 6,00€/m² als nachhaltig erzielbar angesetzt. Dieser befindet sich innerhalb der recherchierten Bandbreite. Die Stellplätze werden zu einem Ansatz von 10,00€/Stellplatz berücksichtigt.

Zinssätze für die
Kapitalisierung

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg hat für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszins von 5,30% mit einer Standardabweichung von +/- 0,8 % abgeleitet. Aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen, Rücksprache mit ortsansässigen Marktteilnehmern und unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens sowie der tatsächlichen Gegebenheiten, der Lage und der Ausstattung hält der Sachverständige einen Liegenschaftszins von 5,40% und einen gewichteten Kapitalisierungszins von 5,90 % für das Bewertungsobjekt als angemessen.

Restnutzungsdauer u.
Gesamtnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen setzt der Sachverständige i.S. der BelWertV die Gesamtnutzungsdauer der Mehrfamilienhausanlage mit 80 Jahren und die der Stellplätze mit 50 Jahren an. Mit Blick auf die bereits durchgeführten Kernsaniierungsmaßnahmen (2008 und 2018) und dem gesamten Erhaltungszustandes wird ein fiktives Gebäudealter von 34 Jahren (Baujahr 1984) als sachverständig angemessen eingestuft. Es ergibt sich eine anteilig ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren. Das tatsächliche Alter beträgt 52 Jahre.

Bewirtschaftungskosten

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten von 21,90 % liegen über einer orts- und objekttypischen Größenordnung. Dies ist durch die niedrige Mieten zu begründen.
Alle Einzelansätze entsprechen den Bandbreiten der Beleihungswertermittlungsverordnung.
Auf die Berücksichtigung eines Modernisierungsrisikos gemäß BelWertV wird, mit Blick auf die Objektart sowie die geplante Sanierung und den derzeitigen Zustand, aus gutachterlicher Sicht verzichtet.



Ansätze der
Herstellungskosten,
Sachwertfaktoren

Die Ansätze der Herstellungskosten beruhen auf den in der anerkannten Wertermittlungsliteratur veröffentlichten Werten, unter anderem an den BKI 2018 (Mehrfamilienhäuser mit 20 oder mehr Wohneinheiten, mittlerer Standard, Kennwertspanne von 1.580,00€/m² bis 2.260,00€/m² Wohnfläche (NE), im Mittel 1.910,00€/m², inklusive Mehrwertsteuer).

Für das Bewertungsobjekt werden auf Grund des Baujahres, der Bauweise und der Ausstattung sowie unter Berücksichtigung des Regionalfaktors für die Stadt Heinsberg von 0,956, Herstellungskosten in Höhe von 1.510,48 €/m² NE (1.580,00€ * 0,956 = 1.510,48 €) als angemessen erachtet und angesetzt. Die Baunebenkosten wurden mit 15,00% ermittelt und die Außenanlagen mit 5,00% kalkuliert. Im Einzelfall sind die gewählten Ansätze vom Gutachter auf die jeweiligen regionalen Wertverhältnisse zum Bewertungszeitraum angepasst worden.

Laut ImmoWertV sind im Sachwertverfahren Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die bestehende Vorgabe der Modelkonformität werden die durch den jeweiligen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren in dieser Wertermittlung nicht angewandt. Nach sachverständigem Ermessen hält der Gutachter für das vorliegende Bewertungsobjekt einen Sachwertfaktor von 0,8 für angemessen. Diese Einschätzung korrespondiert mit dem Bodenwert, dem Liegenschaftszins und der Netto-Kaltmiete in der Ertragsbetrachtung.

In der Beleihungswertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag von -10% berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird entsprechend des §16 Absatz 2 Beleihungswertermittlungsverordnung angesetzt.

Vermietungssituation,
evtl. Leerstände,
derzeitige Nutzung,
Drittverwendung und
alternative Nutzung

Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung stand das gesamte Bewertungsobjekt leer.
Die Nachfrage nach vergleichbaren Wohneinheiten wird im Umfeld der Bewertungsimmobilie als gegeben eingestuft.
Die Drittverwendungsfähigkeit wird als nicht eingeschränkt eingestuft



Sachverständigenbüro
Tanja Struck

Die Vergleichswertermittlung findet in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Wertrelevante
Objekteigenschaften
und Besonderheiten

Es sind keine weiteren wertrelevanten Objekteigenschaften und Besonderheiten vorhanden.

Risiken

Vermietbarkeit: normal

Die Nachfrage nach vergleichbaren Wohneinheiten wird im Umfeld der Bewertungsimmobilie als gegeben eingestuft.

Verwertbarkeit: normal

Die Verwertbarkeit des Bewertungsobjektes wird aus gutachterlicher Sicht als normal eingestuft.

Drittverwendungsfähigkeit: nicht eingeschränkt

Die Drittverwendungsfähigkeit wird als nicht eingeschränkt eingestuft.

Beleihungsrisiko: normal

Nach Einschätzung des Gutachters besteht für die Bewertungsimmobilie eine durchschnittliche Risikoeinstufung.



Zusammenstellung der durchgeführten Wertermittlung

Ertragswertbetrachtung Marktwertermittlung	107% €	3.986.865,48
Ertragswertbetrachtung Beleihungswertermittlung	100% €	3.713.622,16
Sachwert Marktwertermittlung	108% €	3.991.291,85
Sachwert Beleihungswertermittlung	97% €	3.610.869,26
Vergleichswert Marktwertermittlung	0% €	-
Vergleichswert Beleihungswertermittlung	0% €	-

Für die durchzuführende Wertermittlung wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewendet. Für Bewertung in dieser Objektgruppe steht die Erzielung von Renditen im Vordergrund. Das Sachwertverfahren wird zur Stützung des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde nur der ersichtliche Zustand der Immobilie beurteilt. Weiterreichende Beurteilungen über die Bausubstanz, Feuchtigkeitsmessungen oder das Öffnen von Bauteilen sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Sollten weiterreichende bautechnische Untersuchungen notwendig werden, sind diese separat zu beauftragen.

Der Vorschlag zum Beleihungswert beträgt rd. € 3.710.000,00

Der ermittelte Marktwert beträgt rd. € 4.000.000,00

Bei der Bewertungsimpobilie handelt es sich um eine 1966 erbaute und 2008 bzw. 2018 kernsanierte, vollunterkellerte, 8-geschossige Mehrfamilienwohnanlage mit 48 Wohneinheiten belegen in mittlerer Wohnlage im Stadtteil Oberbruch zu Heinsberg. Zum Bewertungsumfang gehören 72 Stellplätze. Die Eintragungen in Abteilung II der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Oberbruch, Blatt 3171 bis mit 3218, werden als nicht signifikant wertrelevant eingestuft bzw. werden zur Löschung gebracht. Die ermittelten Immobilienkennzahlen von rd. 918,00€/m² Wohn- und Nutzfläche sowie das 12,39-fache der Jahresnettokaltmiete, bezogen jeweils auf den Beleihungswert, entsprechen einer angemessenen Einschätzung. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als nicht eingeschränkt eingestuft. Die gleiche Einschätzung gilt ebenfalls für die Veräußerungsfähigkeit und die Vermietbarkeit des gesamten Bewertungsobjektes. Nach Einschätzung des Gutachters besteht für die Bewertungsimpobilie eine durchschnittliche Risikoeinstufung.

Das vorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung, auch für Nutzungsänderungen und bauliche Veränderungen, wird für diese Wertermittlung auftragsgemäß unterstellt. Das Gutachten ist nur für die / den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners zulässig. Eine Weitergabe von gespeicherten Daten, Teilen des Gutachtens oder des ganzen Gutachten erfolgt nur nach schriftlicher Zustimmung der Auftraggeber. Das Urheberrecht verbleibt in jedem Fall bei dem Gutachter.

Grevenbroich

14.12.2018

Tanja Struck



