 <p>Sachverständigenbüro Tanja Struck Immobilienbewertung</p>	<p>Değer Tespit Uzman Ofisi Emlak Değer tespiti Uzmanı Real Estate Valuer HypZert (F)</p>	<p>Am Böhnerfeld 64 41516 Grevenbroich Tel. : 02181 /2127179 Faks: 02181 / 2127178 e-posta: ts@struck-nrw.de</p>
--	---	--

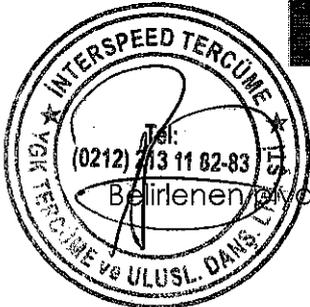
06.01.2020

İşin adı Gayrimenkul Değer Belirleme Yönetmeliği (ImmoWertV)  
gerekliliklerine göre piyasa değeri tespiti

Müşteri: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Silahsör Cas.  
Yeniyol Sk. 8/1 Bomonti İş Merkezi  
Bomonti / İstanbul

Değer tespiti konusu  
mülkünün adresi: Weidenbruch 1-3  
52525 Heinsberg

Değer tespiti konusu  
Mülkün kısa tanımı 1966 yılında inşa edilmiş ve 2008 ve 2018'de tamamen  
yenilenmiş, tamamında bodrum katına sahip 48 konut  
birimi ve 72 otoparkı bulunan 8 katlı bir apartman binasıdır.



Belirlenen piyasa değeri

4,520,000,00

€

İçindekiler	Sayfa
GENEL	
Tanımlar	3
Piyasa değeri tespiti için gerekli	10
NESNE	
Taşınmazın Tanımı	11
Ana bina özelliklerinin tanımı	14
HESAPLAMALAR	
Arazi değerinin belirlenmesi	16
Ortalama kiralara belirlenmesi	18
Piyasa değerinde gelir değerinin belirlenmesi	20
Piyasa değerinde mülk / karşılaştırma değerinin belirlenmesi	21
Hakların ve yükümlülüklerin değertendirilmesi	22
Değer tespiti yaklaşımlarının gerekçesi	23
TEMEL RAKAMLAR VE ÖZET	
Değer tespiti sonuçlarının özeti	25
NESNENİN RESİMLERİ	
Saha keşfi ile ilgili resim belgeleri	26

## EKLER

Değer tespiti için aşağıdaki belgeler mevcuttur:

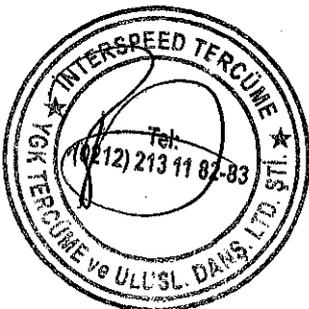
12.12.2017 tarihli tapu kayıtları

Zemin planları ve inşaat çizimleri

Alan hesaplamaları

Komple yenileme önlemi için gerekli yapı ruhsatı

Kesin kabul belgesi



**Terimlerin Genel Tanımları****Değer tespiti esasları**

Değer tespit işleminin temelini sözleşme, sahibi ve / veya müşteri tarafından sağlanan belgeler, bilgi ve veriler ile uzman görüşünde belgelendiği üzere keşif sırasındaki yerel izlenimler oluşturmaktadır. Değer tespiti sırasında (değer tespitinin yapıldığı tarihi) emlak piyasasında genel değer koşulları da değer tespitinin temelini oluşturmaktadır.

Binalar ve açık havada bulun tesisler/ Dış tesisler, sadece değer tespitinde verilerin elde edilmesi için gerekli olduğu ölçüde açıklanmaktadır. Açık ve baskın tasarımlar ve özellikler açıklanmıştır. Farklı alanlarda sapmalar meydana gelebilir, ancak bunlar değer belirleyici değildir. Görünmeyen bileşenler hakkındaki bilgiler, mevcut belgelerdeki bilgilere, saha ziyareti sırasındaki notlara veya yapım yılında olağan tasarımın varsayımlarına dayanmaktadır.

Değer tespiti yapılacak nesnesinin tamamının varlığı ve kullanımı ile ilgili olarak kamu hukuku hükümlerine (izinler, koşullar, kabuller, tavizler vb.) ve resmi ve maddi meşruiyete uygun olduğu varsayılmaktadır.

Bu değer tespiti için, resmi bilgi edinilmeksizin, değeri etkileyebilecek tüm harç, katkı ve ücretlerin alındığı ve ödendiği varsayılmaktadır.

Mevcut değer tespitinin bir inşaat durumunun değerlendirmesi olmadığı belirtilmelidir. Haşere istilası, sağlığa zararlı maddeler veya kontamine sahalar (binalar ve arazi) ile ilgili herhangi bir inşaat mühendisliği araştırması yapılmamıştır. Saha incelemesi sırasında sadece mülkün görünür durumu değerlendirilmiştir. Daha fazla yapısal incelemenin gerekli olması halinde, bunlar ayrı olarak görevlendirilmelidir.

Bileşenlerin ve sistemlerin bireysel olarak fonksiyonel testleri ile teknik ekipman veya kurulumun kontrolü yapılmamıştır. Uzman görüşü, tamamen işlevsel oldukları varsayımına dayanmaktadır. Operasyona özgü tesisler, özel tesisler, makineler ve ekipmanlar bu değer tespitine konu değildir.

Yaşam alanı ve kullanılabilir alan için hesaplamalar rasgele kontrol edilmiştir. Bunlar, özellikle kira değeri hesaplamaları için, kat alanının yaşam alanına konut değerine bağlı kredilendirilmesi veya kullanılabilir alana kullanım değerine bağlı krediler için içtihat esaslarına göre geliştirilen standartlara dayanmaktadır. Sonuç olarak, hesaplamalar kısmen ilgili düzenlemelerden sapabilir (DIN 277; WoFIV); bu nedenle sadece bu değer tespitinin temeli olarak kullanılabilirler.

**Piyasa değeri**

§ 194 İnşaat kanunu (BauGB) uyarınca piyasa değeri "Rayıç değer (piyasa değeri), olağandışı veya kişisel durumlara bakılmaksızın yasal şartlara ve fiili özelliklere göre, mülkün diğer niteliği ve yeri veya değer tespitinin başka bir nesnesine, "tespitin atıfta bulunduğu sırada normal iş akışı sırasında elde edilecek fiyat ile belirlenir."



Gayrimenkulün Piyasa Değerini Belirleme İlkeleri Yönetmeliği (Gayrimenkul Değer Tespit Yönetmeliği - ImmoWertV), ImmoWertV § 1 (1) kapsamındaki piyasa değeri tanımında İnşaat Kanunu § 194 kapsamındaki piyasa değerinin tanımına atıfta bulunur.

### **Borçlanma değeri**

İpotek Tahvil Kanunu (PfandBG) § 16 paragraf 2 gereğince Borçlanma değeri

" Borçlanma değeri mülkün gelecekteki pazarlanabilirliğinin ihtiyatlı bir değerlendirmesinden ve mülkün uzun vadeli, sürdürülebilir özelliklerini, normal bölgesel piyasa koşullarını ve mevcut ve olası diğer kullanımları dikkate alarak ortaya çıkan değeri aşamaz.

Spekülatif unsurlar dikkate alınmamalıdır. Borçlanma değeri, şeffaf bir şekilde ve tanınmış bir değer tespiti yöntemine göre belirlenen bir piyasa değerini aşamaz. Piyasa değeri, her bir tarafın bilgili bir şekilde, ihtiyatlı ve zorlama olmadan hareket ettiği bir işlemde, uygun bir pazarlama döneminden sonra, istekli bir satıcı ile istekli bir alıcı arasındaki Değer tespiti tarihindeki olağan iş akışında bir borçlanma varlığının satılabileceği tahmini tutardır."

Borçlanma Değerinin Belirlenmesi Yönetmeliği (BelWertV) Madde 3 gereğince borçlanma değeri

"(1) Borçlanmanın/ Kredilendirmenin dayandığı değer (borçlanma değeri), bir satış durumunda, ilgili emlak piyasasındaki değerdeki geçici dalgalanmalara bakılmaksızın- örneğin ekonomik şartlar nedeniyle ve borçlanmanın tüm süresi boyunca spekülatif unsurlar hariç olmak üzere- elde edilmesi beklenen mülkün değeridir.

(2) Borçlanma değerini belirlemek için, mülkün uzun vadeli, sürdürülebilir özelliklerini, normal bölgesel piyasa koşullarını da dikkate alarak ihtiyatlı bir değer tespiti için mevcut ve olası diğer kullanımlar mülkün gelecekteki pazarlanabilirliği esas alınacaktır.

Borçlanma değeri belirlenirken, sadece mülkün kalıcı özellikleri ve mülkün, eğer uygun şekilde yönetilirse sahibine sürdürülebilir bir şekilde vereceği gelir dikkate alınacaktır. Bu değer, uzun bir süre için tasarlanmış bir değerdir.

### **Değerlendirme prosedürü**

Değer tespiti prosedürleri, ülke için tipik, alışılmış ve standartlaştırılmış prosedürlere ve değer tespiti standartlarına, yani Gayrimenkul Değer tespiti Yönetmeliğinde (ImmoWertV), Değer tespiti Yönetmeliği (WertR), Borçlanma Değerinin Belirlenmesi Yönetmeliği (BelWertV) ve ek yönetmeliklere dayanmaktadır. Değer tespiti her zaman varlık değeri ve gelir değerine dayanır ("iki sütun ilkesi").

Normal ticari uygulamalara göre, gayrimenkulün piyasa değeri, bu prosedür yoluyla ve özellikle de mevcut piyasaya ve bina tipine karşılık gelen karşılaştırmalı verilere dayanarak belirlenir.

Değer tespiti yapılacak mülkün değerini etkileyen diğer tüm koşullar, aktifleştirilen diğer varlık değeri ve varlık değeri belirlenirken uygun şekilde dikkate alınmalıdır. Bunlara aşağıdaki gibi dahildir:



- Azaltılmış bir verimin muhasebeleştirilmesi veya kalan kullanım ömrünün azaltılmasıyla dikkate alınmamış olmaları şartıyla Azalan bakım masrafları veya yapısal kusurlar ve yapısal hasar nedeniyle normal yapısal durumdan sapmalar,
- Konut ve kiracılık hukuku taahhütleri (örneğin, yerel kiradan sapmalar),
- Mülkün reklam amaçlı kullanılması,
- Kısmi alanlar bağımsız olarak kullanılabiliriyorsa, arsa büyüklüğündeki sapmalar.

### **Değerli Mal Yöntemi**

Değerli mal yöntemi, esas olarak, gelirin işlemde birincil unsur olmadığı Üzerinde inşaat bulunan araziler değerini elde etmek için kullanılır. Bu nedenle esas olarak ev sahibi tarafından kullanılan konut sektöründe (müstakil ve yarı müstakil evler ile yarı müstakil ve teraslı evler) kullanılmaktadır.

Değerli mal (Varlık değeri) yöntemi temel olarak net varlık değerinin değerlendirilmesine dayanmaktadır. Geçici mal değeri (yani arazinin net varlık değeri), arazi değeri, binaların değeri (standart binanın değeri ve özel binasının değeri) ve açık hava tesislerinin değeri ( yapısal ve yapısal olmayan dış tesisler) ile belirlenmektedir.

### **Arazi değeri**

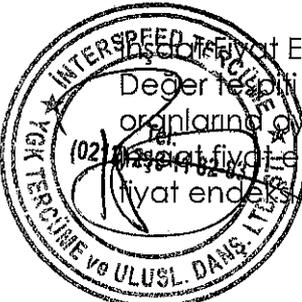
Arazi değeri, binaların ve diğer tesislerin değerinden veya binaların kazanç değerinden ayrı olarak belirlenmelidir, yani bu demek oluyor ki arazi değeri, arazinin üzerinde herhangi bir bina olmaması durumunda ortaya çıkacak olan karşılaştırmalı değer prosedüründeki karşılaştırmalı satın alma fiyatları temelinde belirlenecektir. Ancak, uygun standart arazi değerleri mevcutsa, bunlar arazi değerini belirlemek için kullanılabilir. Standart arazi değeri, esasen aynı kullanım ve değer ilişkilerinin bulunduğu standart bir arazi değeri bölgesinde birlikte gruplandırılmış mülklerin çoğunluğu için arazinin ortalama konum değeridir. Yüzölçümü arazi alanına dayanmaktadır. Yayımlanan standart arazi değeri, mutlak tutarı açısından makul olup olmadığı kontrol edilmiş ve doğru olarak değerlendirilmiştir. Dolayısıyla, aşağıdaki arazi değeri hesaplaması standart arazi değerine dayanmaktadır. Değer tespiti taşınmazının değeri, değeri etkileyen özellikler açısından referans değer taşınmasından görülen sapmaları - kalkınma durumu, özel konum, yapısal kullanım türü ve kapsamı, toprak kalitesi, mülkün şekli gibi -, arazi değerinin referans değerden sapmaları ile dikkate alınır.

### **Bina değeri**

Bina yapılarının değeri (= bina değeri) normal üretim maliyetleri (NHK) esas alınarak belirlenecektir. Normal inşaat maliyetleri (NHK), değer tespiti literatüründeki açıklamalara ve uzmanın deneyimine uygun olarak 2000/2010 (baz yılı) fiyat oranları esas alınarak hesaplanmıştır.

### **İnşaat Fiyat Endeksi**

Değer tespiti tarihinde normal inşaat maliyetlerinin taban yıldan genel değer oranlarına ayarlanması, değer tespiti tarihindeki inşaat fiyat endeksinin ve baz yıldaki inşaat fiyat endeksinin oranı (= 100) kullanılarak yapılır. Değer tespiti tarihindeki inşaat fiyat endeksi Federal İstatistik Ofisi'nden temin edilmiştir.



**İlaveler/ Kesintiler**

Burada standart binanın üretim değerine yapılan ilaveler veya kesintiler dikkate alınır. Bunlar, değerlendirilecek binanın, standart binanın (veya bodrum katının veya çatı katı parçasının geliştirilmesinin) gelişim durumuna kıyasla ek veya yetersiz bina gelişiminden dolayı gereklidir.

Standart yapılar, özellikle değerlendirilecek yapı bileşenleri:

Oda içeriğinin veya inşaat alanının hesaplanmasına dahil olmayan ve dolayısıyla standart binanın değerini önemli ölçüde etkilemeyen özel bina bileşenleri ayrı ayrı kaydedilir.

Daha sonra, her bina bileşeni için ayrı fakat sabit oranlı üretim ve akım değeri ek ücretleri yapılır.

Bu ek ücret tahminlerinin temeli, özel bileşenler için ortalama üretim maliyetleri için belirtilen ampirik değerlerdir. Eski ve / veya kusurlu ve / veya eski özel bileşenler söz konusu olduğunda, gerçeğe uygun değer, ilgili iskontolar dikkate alınarak tahmin edilir.

**Hesaplama esası**

Bina odası içeriğinin (brüt oda hacmi - BRI) ve bina alanlarının (brüt taban alanı - GFA) hesaplanması makul olup olmadığı kontrol edildi. Hesaplamalar kısmen ilgili düzenlemeden sapmaktadır; bu nedenle sadece bu değerlemenin temeli olarak kullanılabilirler. Bu nedenle sapmalar özellikle değerle ilgili değişikliklerde bulunmaktadır.

Örneğin, oda hacmi durumunda

- sadece normal / ekonomik olarak tam kat yüksekliklerinin hesaba katılması
  - sadece a ve b kısımlarının hesaba katılması veya
  - "c" yapı parçalarının hesaba katılmaması (örn. Balkonlar);
- brüt oda hacmi söz konusu olduğunda, örneğin
- "c" yapı parçalarının hesaba katılması (katılmaması) (örneğin, balkonlar),
  - Çatı katlarının hesaba katılması (geniştirilebilir, ancak geliştirilmemiş olanlar)

**Ek bina maliyetleri**

Yardımcı bina maliyetleri (BNK), toplam inşaat maliyetlerinin (yardımcı bina bileşenleri, özel tesisler ve dış mekan kurulumlarının üretim değerleri dahil) ve planlama gereksinimlerinin bir fonksiyonu olarak yüzde olarak belirlenir.

Bu değerlendirme, yayınlanan ortalama sabit oranlı yardımcı bina maliyetlerine dayanmaktadır

**Açık hava tesisleri**

Mülkün değeri üzerinde önemli bir etkisi olan açık hava tesisleri tesiste ayrı ayrı kaydedilmiş ve gerçeğe uygun değerleri sabit oran üzerinden tek tek tahmin edilmiştir. Bu, ortalama üretim maliyetleri için verilen ampirik değerlere

dayanmaktadır. Eski ve / veya hasar görmüş dış tesislerde, gerçeğe uygun değer, ilgili indirime dikkate alınarak tahmin edilir.

Ek tebliğle ilgili toplam kullanım ömrünün (GND) ağırlığı

Toplam kullanım ömrü ağırlığı için binaların nispi oranları, ekipman standart

tablolarındaki veya bileşen tablolarındaki ilgili bilgilere dayanılarak tahmin edilmiştir.



Toplam kullanım ömrü, seçilen bina tipi ve demirbaşlar ve bağlantı parçaları standartları için tablolarda verilen normal faydalı ömürlerin ağırlıklı ortalaması olarak belirlenir.

### **İnşaat kusurları ve yapısal hasar nedeniyle değerde azalma**

Satın alma fiyatına ek olarak, özellikle yapısal hasarın onarımı ve gerekli (veya halihazırda uygulanmış olan değerlendirme yaklaşımlarında varsayılan) modernizasyon için gerekli masraflar nedeniyle bina tanımında listelenen değerdeki azalma, bu açıdan gerekli maliyetler temelinde veya bunun sonucunda ortaya çıkan (gerekirse, özel vergi amortisman seçeneklerini dikkate alarak "bastırılmış") değer düşüklüğü konusundaki ampirik değerlere göre ölçülmektedir.

Pazar uyum faktörü

Mülk türüne özgü gerçek değer piyasa düzeltme faktörü,

- yerel uzman komitesi tarafından sağlanan bilgiye dayanarak
- uzmanın kendi oluşturacağı fikirlerine dayanarak

belirlenir ve uygulanır.

### **Kazanç değeri prosedürü**

Kazanç değeri prosedürü ImmoWertV Bölüm 17 ila 20 ve BelWertV Bölüm 8 ila 13 ve ek yönetmeliklerde düzenlenmiştir. Ana odağın bir dönüş elde etmek olduğu herhangi bir mülk için uygundur. Bu, çok aileli ve ticari mülkleri, karma kullanımlı mülkleri, ticari ve endüstriyel mülkleri ve oteller, sosyal mülkler vb. Kazanç değeri, bina yapılarının arazi değeri ile kazanç değerinin toplamından oluşur.

Brüt kar

Brüt kâr belirlemenin temeli, alışılmış yerel düzeydeki mülkten elde edilebilecek net çıplak kiradır. Bu, temel kiraya ek olarak kiracıya dağıtılabilecek tüm işletme maliyetleri olmadan toplam yıllık kiraya karşılık gelir.

Değerleme özelliği ile karşılaştırılabilir bir şekilde kullanılan mülkler için

- uzmanın kira bedeli tahsilâtından
- ve varsa belediyenin veya benzer belediyelerin kira endeksinden

karşılaştırmalı kiralar temelinde orta vadeli ortalama değer olarak elde edilir.

İşletme maliyetleri

Ev sahibi tarafından üstlenilecek işletme maliyetlerinin payı, benzer şekilde kullanılan mülklerin piyasa analizlerine dayanarak belirlenir (esas olarak toplam brüt kâr yüzdesi, bazı durumlarda € / m<sup>2</sup> konut veya kullanılabilir alan veya birim kullanım veya işletme maliyetlerinin payı başına mutlak tutar).

Bu değerlendirme, yayınlanan ortalama işletme maliyetlerine dayanmaktadır. Mülk faiz oranlarını / aktifleştirme oranlarını elde etmek için kullanılan aynı belirleme modelinin kullanılmasına özen gösterilmiştir.

### **Emlak faiz oranı**

Özellikle, özgü emlak faiz oranı, yayınlanan federal ortalama değerler e3e dahil edilerek yerel uzmanlar komitesi tarafından sağlanan bilgiler temelinde ve



Açıklamalar

Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti

06.01.2020

uzmanın kendi oluşturacağı fikirlerine dayanarak belirlenir ve uygulanır.

Esasen, ulusal ortalama emlak faiz oranları, mülk türüne, binanın faydalı ömrüne ve mülk büyüklüğüne (yani toplam mülk değeri) göre ayrılmış olarak gösterilir.

Toplam kullanım ömrü

Olağan toplam kullanım ömrü (GND), normal üretim maliyetlerini ve bina ekipmanı standardını belirlemek için seçilen bina tipine göre belirlenir. Bu nedenle değerlendirme amacıyla bina tipine tahsis edilmelidir.

Kalan faydalı ömür

İlk yaklaşım olarak, kalan faydalı ömür (RND) "normal toplam faydalı ömür" eksi "değerleme tarihindeki gerçek yaş" arasındaki farktır. Bununla birlikte, değerlendirme nesnesi üzerinde önemli modernizasyon önlemleri uygulanmışsa veya değerlendirme yaklaşımları, bakım birikimini ve modernizasyonu temizlemek için doğrudan gerekli olan çalışmanın zaten yapıldığını varsayarsa, kalan kullanım ömrü uzar. Kalan faydalı ömür belirlemek için, özellikle yakın gelecekte gerçekleştirilmiş veya gerçekleştirilecek önemli modernizasyon önlemleri dikkate alınarak, yukarıda açıklanan hesaplama modellerinden biri veya daha fazlası kullanılır.

Yaşlanma nedeniyle değerde azalma

Binaların eskimesinden dolayı değerdeki azalması doğrusaldır.

### **Karşılaştırma değeri yöntemi**

Karşılaştırmalı değer yöntemi, arazinin ve üzerinde inşaat olmayan ve olan arazilerin değerini belirlemek için kullanılan temel yöntemdir. Yöntemin uygulanması her zaman değerlendirme nesnesinin türü ve yeri için yeterli ve uygun karşılaştırmalı fiyatların mevcut olmasını gerektirir. Bunun temeli, değerlendirme tarihindeki karşılaştırma fiyatlarının zamanında olması ve karşılaştırılabilir mülkün niteliksel, değeri etkileyen koşul özelliklerinin değerlendirme nesnesiyle olan uygun yazışmasıdır. Doğrudan bir fiyat karşılaştırması için yeterli karşılaştırmalı veri mevcut değilse, karşılaştırma fiyatlarına veya standart arazi değerlerine referans yapılır ve bunlar daha sonra değerlendirme anahtar tarihine ve / veya özel mülkle ilgili koşul özelliklerine referans içerir. Üzerinde inşaat bulunan araziler için, karşılaştırmalı değer yöntemi genellikle kat mülkiyeti değerini değil, aynı zamanda teraslı evlerin veya yeterince benzer durum özelliklerine sahip diğer binaların değerini belirlemek için kullanılır.

### **Uzman yeterliliği**

Bu rapor, piyasaya ve borçlanma değerinin değerlendirmesi alanında gerekli niteliklere sahip bir uzman tarafından hazırlanmıştır. Bu yeterlilik özellikle uzman bir devletin, devlet tarafından tanınan veya DIN EN ISO / IEC 17024 akredite edilmiş bir kuruluş (ör. IMPTZT GmbH) tarafından taşınmazın değerlendirilmesi için bir uzman olarak atanmış veya belirlenmiş ise mevcuttur.



Karşılaştırılabilir nitelikler arasında, örneğin, resmi bir atama ve yemin veya imtiyazlı bir bilirkişi derecesi (MRICS / FRICS) sayılabilir.

Gayrimenkul uzmanı, kredi işleme ve karar verme sürecine dahil değildir; uzman bağımsız olarak ve talimat vermeden hareket eder.

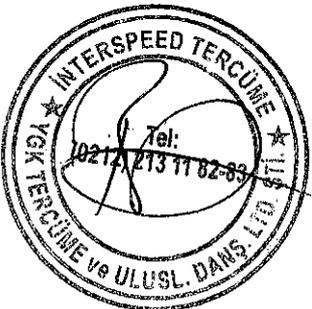
### **Yükümlülük**

Bu değerlendirme sadece müşteri için hazırlanmıştır. Yalnızca imza sahibinin rızasıyla üçüncü kişilere devredilebilir. Uzmanla karşı ne tür olursa olsun üçüncü taraflardan hiçbir iddia ileri sürülemez. Bu değerlemenin doğruluğu ve bütünlüğü için üçüncü taraflara karşı herhangi bir sorumluluk kabul edilmez.

### **Uzmanın Kullanımı**

Aşağıda imzası bulunan uzman tarafından hazırlanan bu uzman görüşü prensip olarak yalnızca müşteriye yöneliktir. Saklanan verilerin, uzman görüşünün bölümlerinin veya tüm uzman görüşünün aktarımı yalnızca müşterinin yazılı izni ile gerçekleşir. Her durumda telif hakkı uzmana aittir.

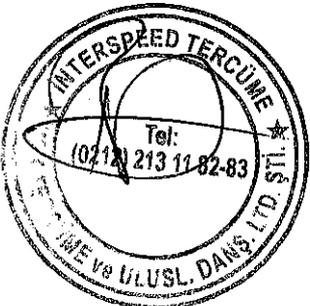
Tanja Struck uzman ofisi, mevcut iş durumuna ve mevcut bilgilere göre bu mülkün kullanımı sırasında hangi kazanımların elde edilebileceğini belirlemek için kapak sayfasında adı geçen müşteri tarafından görevlendirildi. İlgili taraflar, bir mülkün herhangi bir değerlemesinin belirsizlikler ile ilişkili olduğunun ve bir mülkün değerinin değişebileceğinin farkındadır.



Piyasa değeri tespiti verileri	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
--------------------------------	---	------------

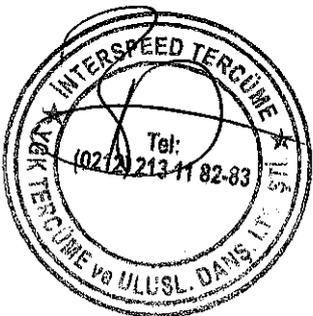
Tapu kaydına göre sahibi	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.S.	
Değer tespiti için raporlama tarihi		31.12.2019
Yerin keşfinin yapıldığı tarih		07.12.2018
Görevin temeli	30.12.2019 tarihli değerlendirme görevlendirmesi	
Keşfe katılanlar	İkinci bir keşif yapılmadı. Değer tespitine konu nesne uzmanlar tarafınca yeterince bilinmektedir	
Mülkiyet durumu	Değer tespiti yapılacak mülk Alman Kat Mülkiyeti Kanunu'na (WEG) göre bölünmüştür.	
Konut sayısı		48
Ticari birim sayısı		0
Ticari birimlerin kısa açıklaması	Değer tespit kapsamında ticari olarak kullanılan herhangi bir alan bulunmamaktadır.	

Mülkün Büyüklüğü		m2	5463
Mülkün yapım yılı	1966		1986
Mülkün yaşam alanı		m2	4038,88
Mülkün ticari alanı		m2	0,00
Garajlar / yeraltı otoparkları / park yerleri		Adet	72,00
Ortak / kısmi sahiplik hisseleri			0
Yıllar içinde kalan süre (zemin kiralaması)			0
Dikkate alınan hak ve ücretlerin nakit değeri		€	
Brüt kar çarpanı			14,61



Taşınmaz verileri ve açıklama	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
-------------------------------	---	------------

Taşınmaz ile ilgili ayrıntılar		Tapu kaydı tarihi	12.12.2017
Tapu kaydı bilgileri	Tapu kaydı yeri Sayfa no Köy arazisi no Arazi parçası no Emlak defteri	Oberbruch 3171-3218 (dahil) 2 247	
Taşınmaz açıklaması	Değer tespitine konu arsa/ parselin düzgün bir kesimi vardır. Değerlenecek olan mülk, denetim sırasında bulunan yerlere kıyasla, tapu ve kadastro haritasından elde edilen mevcut özüt sayesinde büyüklüğü bakımından şüphesiz tanımlanmıştır.		
İnşaat hukuku, erişim ve geliştirme kapsamında sınıflandırma	Değer tespitine konu mülkiyet, yasal olarak bağlayıcı bir B planı alanının geçerlilik alanı içinde yer almaktadır. Bina kodu sınıflandırması karma kullanım alanıdır. Erişim, halka açık bir yol üzerindeki konumu ile güvence altına alınmıştır. Mevcut bilgilere göre, geliştirme maliyetleri ve kanalizasyon bağlantı ücretleri tam olarak ödenmiştir.		
Enerji ve medya	Değerleme nesnesi / değerlendirme alanı enerji ile ilgili aşağıdaki gelişmelere sahiptir: Kamusal güç kaynağına bağlantı Kamusal su tedariki Kamusal kanalizasyon sistemine bağlantı Kamusal gaz tedariki		
Taşınmazın değerini etkileyen özellikler ve emisyonlar	Bilirkişinin değerlendirmesine ve saha denetiminin izlenimlerine göre, değer tespitine konu taşınmazın emisyonlar açısından da değerini etkileyen herhangi bir özelliği yoktur. Sadece konum için alışılmış olan emisyonlar mevcuttur.		
Tapu siciline göre haklar ve yükümlülükler	Oberbruch'un konut ve kısmi mülkiyet tapu sicilinin II. Bölümündeki kayıtlar, 3171'den 3218'e kadar olan sayfalar, "Hak ve yükümlülüklerin değerlendirilmesi" sayfasında bulunabilir.		



Taşınmaz verileri ve açıklama	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
-------------------------------	---	------------

Tapu sicilinde güvence altına alınmayan haklar ve yükümlülükler	Sözleşme gereğince şirket, inşaat- yükümlülükleri ve eski yükümlülükler hakkında bilgi edinme zorunluluğundan feragat eder. Saha incelemesi sırasında, uzman bu tür yükümlülüklerin varlığı hakkında şüpheli gerçek bulamadı.	
Karayollarına ve toplu taşıma araçlarına bağlantı (km cinsinden mesafe)	Otobüs durağı Tramvay, Tramvay ve Metro, Tren istasyonu Ulusal yollar Otoyolları Düsseldorf Havaalanı	0.2 km, Belirtilmemiş 4,8 km 0.6 km 3,3 km 32,8 km
Günlük ihtiyaçlar, okullar, yetkililer, tıbbi bakım vb. için mağazalara bağlantı.	Alışveriş imkanları İlkokul Ortaokullar İdari daireler Doktorlar Anaokulu	0,6 km 0,7 km 1,8 km 2,0 km 0,7 km 2,8 km
Komşu binalar ve baskın kullanımı	Bitişin inşaat gelişimi daha iyi, konut ve karma kullanımlı mevcut binalardan oluşmaktadır.	
Değer tespitine konu nesnesinin doğrudan konum kalitesinin sınıflandırılması	Değer tespitine konu taşınmaz Heinsberg'in Oberbruch bölgesinde orta büyüklükte bir yerleşim bölgesinde yer almaktadır. Değerleme alanı ve doğrudan çevre, değerlendirme için ortalama konum kalitesine sahip olarak sınıflandırılmıştır.	

#### Büyük ölçekli yerin / ilçenin açıklaması

İlçe kasabası Heinsberg, aynı adı taşıyan bölgede (Köln idari bölgesi), Hollanda sınırında ve yaklaşık olarak bulunur. Mönchengladbach'ın 28 km güneybatısında ve Kuzey Ren-Vestfalya başkent Düsseldorf'un yaklaşık 51 km batısında. Heinsberg, ilçeye ait orta büyüklükte bir şehir unvanına sahiptir, yaklaşık 41.900 nüfusa sahiptir (31.12.2018 itibariyle) ve Aachen planlama bölgesinde orta büyüklükte bir merkez işlevini üstlenmektedir. Ayrıca Rur nehri doğuya, Maas nehri Heinsberg'in batısında yer almaktadır.

30 Haziran 2018 tarihi itibariyle Federal İstatistik Ofisi, Heinsberg'in ikamet ettiği yerde sosyal sigorta primlerine tabi yaklaşık 15.500 çalışanı ve iş yerinde pozitif banliyö dengesi ile sosyal sigorta primlerine tabi yaklaşık 17.000 çalışanı olduğunu belirtmektedir. 1.495 kişi. Bahsedilen referans tarihinde, 1.196 yerel işletme kaydedilmiştir. Heinsberg'in ekonomik yapısı büyük ölçüde sektörün hizmet ve el sanatları, nakliye ve lojistik ve tarım kümeleri tarafından belirlenir.

Kuzey Ren-Vestfalya Eyaleti Bilgi ve Teknoloji Dairesi'ne göre, Heinsberg 2018 endeks yılına kıyasla 2040 yılına kadar % -0,7'lik marjinal bir nüfus açığına sahip olacak. Federal İstatistik Bürosuna göre, Heinsberg bölgesindeki işsizlik oranı şu anda % 4,8

Ortalama satın alma gücü için: Kuzey Ren-Vestfalya: % 6,4 ve Almanya: Aralık 2019 itibariyle % 4,9).

Federal ve Eyalet hükümetlerinin istatistik ofisleri, 2017 yılında Heinsberg bölgesi için ulusal ortalama 100 puanın biraz altında olan 90,0 puanlık bir satın alma gücü endeksi (02/2019 itibariyle) yayınladılar. Yukarıda belirtilen faktörler nedeniyle, makro durum genel olarak orta olarak değerlendirilir.



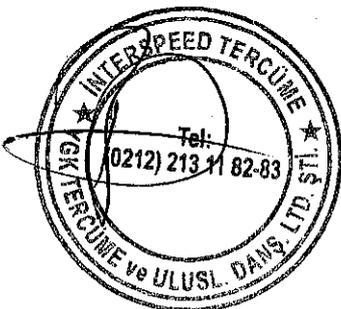
Taşınmaz verileri ve açıklama	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
-------------------------------	---	------------

#### Kentsel bölgenin tanımı (mikro konum)

Değerlendirilen mülk, karma bir alanda şehrin doğu eteklerinde Heinsberg şehir merkezinin yaklaşık 2.3 km doğusunda bulunan "Oberbruch" bölgesinde yer almaktadır. Çevredeki gelişme, her biri kısmen açık ve kısmen kapalı yapıda olan hem tek hem de çok aileli evler ile karakterizedir. Değerlendirme altındaki mülkün yaklaşık 3 km'lik bir yarıçapında, iki gıda pazarı ("Lidl", "Netto") yanı sıra çok sayıda restoran ve kafe bulunmaktadır. Periyodik talep böylece daha geniş çevrede karşılanabilir. Dahası, Heinsberg her zamanki okul türlerine sahiptir ve aperiodik ihtiyaçların eksiksiz kapsamına ek olarak, yerel olarak birincil tıbbi bakım da mevcuttur. Başlangıçta bahsedilen nehirlere ("Rur", "Maas") yakınlığı nedeniyle, tesisin çevresinde iyi yerel rekreasyon fırsatları vardır. Halka açık cadde park yeri, şehrin eteklerinde yer nedeniyle rahat. Tesiste ayrıca ilişkili 72 açık park yeri vardır. Capital Immobilien Kompass'a göre, mülkün konumu, uzmanın bilirkişinin sahadaki izlenimine karşılık gelen bir "orta yerleşim bölgesi" olarak sınıflandırılmıştır. Mevcut kullanım için mikro-konum genel olarak iyi olarak değerlendirilir.

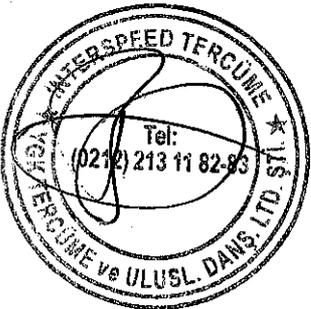
#### Ulaşım altyapısı ile ilgili notlar

Heinsberg, bireysel trafik ağına B221 ve B56n federal yolları ile A46 otoyolu üzerinden bağlıdır. Mülk yerinden yukarıda belirtilen otoyola en yakın erişim yolu "Dremmen" kavşağında yaklaşık 3,5 km doğudadır (yol mesafesi). Hem "Oberbruch Grebben Weidenbruch" otobüs durağı, hem de bölgesel tren bağlantılarına sahip kendi tren istasyonu "Heinsberg Oberbruch" yürüme mesafesindedir ve buradaki ulaşım araçlarıyla çevredeki köylere daha fazla bağlantı sunmaktadır. En yakın bölgeler-üstü toplu taşıma merkezlerine olan mesafeler ICE tren istasyonu "Aachen Hbf" 'ye yaklaşık 32 km ve "Düsseldorf" uluslararası havaalanına yaklaşık 51 km uzaklıktadır. Yukarıdaki faktörler dikkate alındığında, iyi bir ulaşım altyapısı vardır.



Binanın temel özelliklerinin tanımlanması	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
---	--	------------

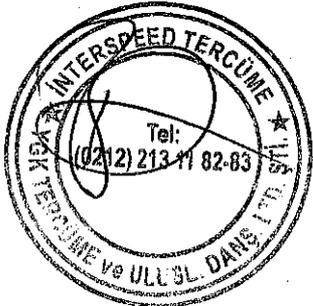
Keşif günü tamamlanma derecesi	Konut kompleksinin temel tadilatı tamamlanmıştı
Taşınmazın kullanımı	Değer tespitine konu taşınmaz sadece konut amaçlı kullanılır. Toplam 48 konut bulunmaktadır. Değer tespit alanına 72 park alanı dahildir.
Tam katlar ve tamamlanma durumu	Bina kompleksinin tamamı bodrum katına sahiptir. 8 tam katlıdır.
Yapı	Değer tespitine konu taşınmaz klasik inşaat yönteminde, yani duvar ve betonarme ile inşa edilmiştir.
Çatı yapımı ve çatı kaplaması	Apartman düz çatı inşaatı ile tasarlanmıştır. Çatı, karton levhalar ve çakıl ile yapılmıştır.
ısı yalıtım standardı (tespit edilebilirdiyse)	ısı yalıtım standardı, EnEV 2007'nin gerekliliklerine uygundur ve bina kompleksi, 2008 yılında temel yenileme vaadi kapsamında bir ısı yalıtım kompozit sistemi ile donatılmıştır.
Cephe tasarımı	Konut kompleksi boyanmış bir alçı cepheye sahiptir.
Bina tekniği ve rejeneratif teknoloji	Binanın ilgili kısımlarının ısıtılması ve sıcak su temini gazlı merkezi ısıtma sistemleri ile sağlanmaktadır. Bunlar 2018 yılında yenilenmiştir. Bina teknikleri/ Hizmetleri modern ve iyi olarak sınıflandırılmıştır.
Pencereler, ön kapı ve iç kapılar	Değer tespitine konu taşınmazın tamamı çağdaş, yalıtımlı plastik pencerelerle donatılmıştır. İç kapılar ve apartman kapıları ahşaptır. Evin giriş kapıları cam kesimli plastik çerçeve konstrüksiyonlar olarak tasarlanmıştır.
Zemin kaplamaları ve hazır mutfaklar ve ankastre mobilyalar	Koridorlar, mutfaklar ve sıhhi alanlar granit zeminlidir. Yaşam ve uyku alanları çoğunlukla laminat parke ile kaplıdır. Gömme mutfaklar gelecekte kiracılar tarafından getirilecek ve bu nedenle kiralama kapsamına alınmayacaktır.



Binanın temel özelliklerinin tanımlanması	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
---	--	------------

Teraslar, patikalar, açık alanlar ve bahçeler	Mülk alanının bir kısmı çim alan olarak düzenlenmiştir. Her konut birimi balkonludur. Değer tespitine konu taşınmaza 72 park alanı dahildir. İkmal ve bertaraf bağlantılarına ev bağlantıları mevcuttur.
Özel mülk özellikleri / donanım	Bilirkişinin görüşüne göre, değer tespiti konusu mülkün herhangi bir özel mülk özelliği veya ekipmanı yoktur.
Özel teknik donanım	Bireysel evler, yenileme önlemleri sırasında yenilenen yolcu asansörleri ile donatılmıştır.
Yapılan modernizasyonlar (biliniyorsa)	Apartman aslen 1966 yılında inşa edilmiştir. 2008 yılında bina kompleksi tamamen yenilenmiştir. Bu yıldan beri başka bir yenileme daha yapılmıştır ve neredeyse tamamen tamamlanmıştır. Tüm borular yenilendi. Sıhhi alanlar tamamen modernize edildi. Tüm pencereler değiştirildi. Yeni ısıtma sistemleri kuruldu. Yangından korunma gereklilikleri de yerine getirilmiştir.

Taşınmazın diğer tanımlamaları	<p>Alan keşfi sırasında, çeşitli konut birimleri, bodrum ve serbestçe erişilebilir tüm alanlar içeriden görülebilir.</p> <p>Apartman üç araba şeklinde inşa edilmiştir. Daireler mutfak, salon, banyo ve misafir tuvaleti ile 3 oda ve bir depo ile tasarlanmıştır. Daire büyüklüğü 83.33m2 ile 85.77m2 arasındadır. Bodrumda, ilgili konut birimlerine depolama alanları vardır. Tesisin toplam yaşam alanı ve kullanılabilir alanı 4.038.88m2'dir.</p> <p>Kat planı ve aydınlatma koşulları iyi olarak derecelendirilmiştir.</p> <p>Değerleme özelliği iyi durumda.</p> <p>Alanlar, mevcut yaşam alanı hesaplamasından alınmış ve imzacı tarafından değerlendirme amacıyla mevcut planlara göre kontrol edilmiştir.</p>
--------------------------------	---



Arazi deęerinin belirlenmesi	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için deęer tespiti	06.01.2020
------------------------------	---	------------

### Mülkün arazi deęerinin belirlenmesi:

		Hissesi	Alanı	Birim	Alanı
Kadastro adası/ no	247	1	5463	m2	5463
Kadastro adası/ no		0	0	m2	0
Kadastro adası/ no		0	0	m2	0
Kadastro adası/ no		0	0	m2	0
Kadastro adası/ no		0	0	m2	0
Kadastro adası/ no		0	0	m2	0
Kadastro adası/ no		0	0	m2	0
Toplam alan		1	5463	m2	5463

Ortak mülkiyet paylarının veya kısmi sahiplik paylarının hesaplanması için paylar üç haneli bir kısma dönüştürülür. Bu işlem yalnızca hesaplama için gereklidir ve gerçek payları deęiştirmez. Arazinin deęeri, mülkteki mevcut binalar dikkate alınmadan öncelikle karşılaştırmalı deęer yöntemi kullanılarak belirlenmelidir. Arazi deęeri, uygun standart arazi deęerleri temelinde de belirlenebilir.

Altta yatan standart arsanın özellikleri, deęerlenecek olan arazinin özelliklerine yeterince uyuyorsa, standart arazi deęerleri uygundur.

Uygun ve yayımlan karşılaştırmalı deęerlerin yetersiz olması nedeniyle, bu deęer tespit görevinde uzman komitelerin standart arazi deęerleri kullanılmaktadır.

### BORISplus.NRW Standart Arazi deęerleri - ayrıntılar

#### Konum ve deęer

Belediye:	Heinsberg
İlçe:	Oberbruch
İlçe:	Oberbruch / Grebben / Hülhoven / Eschweiler
Standart arazi deęeri no.:	16015
Standart arazi deęerleri:	125,00 € / m2
Standart arazi deęerinin Görevlendirme tarihi:	01/01/2018
<u>Tanımlayıcı özellikler</u>	
Gelişme Durumu:	İnşaat hazır arazi
Katkı durumu:	İnşaat kanunu (BauGB)'ye göre geliştirme katkıları/ maliyet geri ödeme katkıları ve katkısız kanalizasyon bağlantısı KAG
Kullanım şekli:	Karma alanlar
Kat sayısı:	I-II
Derinlik:	35 m

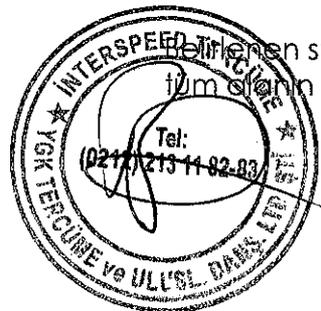
### Standart arazi deęerinin yerel koşullara uyarlanması

Bu deęerlemede, park yerleri dahil 48 birimin tamamı deęerlidir. Bu nedenle bu deęerlemede 1 (1.000.000 / 1.000.000 ortak mülkiyet payı) payı dikkate alınmaktadır.

Bu deęerlemede, park yerleri dahil 48 birimin tamamı deęerlidir. Bu nedenle bu deęerlemede 1 (1.000.000 / 1.000.000 ortak mülkiyet payı) payı dikkate alınmaktadır.

Bu deęerlemede, park yerleri dahil 48 birimin tamamı deęerlidir. Bu nedenle bu deęerlemede 1 (1.000.000 / 1.000.000 ortak mülkiyet payı) payı dikkate alınmaktadır.

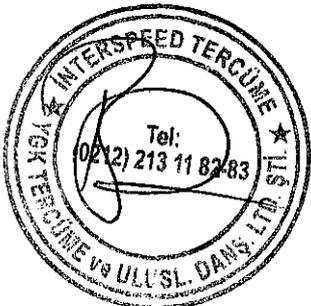
Tel:  
(0217) 213 11 82-83



Arazi deęerinin belirlenmesi	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için deęer tespiti	06.01.2020
------------------------------	---	------------

Standart arazi deęeri (tarihinde yayınlandı)				01.01.2019	€ 125,00
İnşaat arazisi payı	5463	m2	€ 125,00		€ 682.875,00
Bahçe arsa alanı	0	m2	€ -		€
Yardımcı alanlar	0	m2	€ -		€
Trafik alanları	0	m2	€ -		€
Özel Alanlar	0	m2	€ -		€
Toplam alanın kontrolü	5463	m2	5463		

Kazanç deęeri yönteminde arazi deęeri faizi için deęer payı					€682.875,00
Taşınmazın arazi deęeri faizine dahil olmayan deęer payı					€
Deęer tespitine konu mülkün toplam arazi deęeri payı					€682.875,00





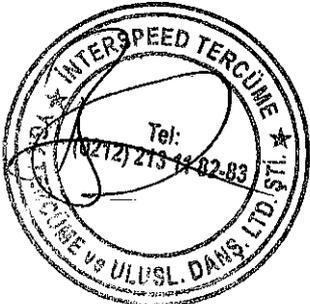
Ortalama kiralara belirlenmesi	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
-----------------------------------	--	------------

Kira hesaplaması	Alan/ m2	Gerçek kira Net/ m2	Net/ ay	Piyasa değeri Net/m2	Net/ ay
100 m2 ye kadar ev kirası					
0	0,00	- €	€ -	€ -	€ -
0	0,00	€ -	€ -	€ -	€ -
48	4038,88	5,04 €	20.340,00	€ 6,20	€ 25.059,85
Evlerde yıllık net çıplak kira		€	244.08000	€	€ 300.718,18

Ticari kira birim	Alan/ m2	Gerçek kira Net/ m2	Net/ ay	Piyasa değeri Net/m2	Net/ ay
0	0,00	- €	€ -	€ -	€ -
0	0,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Ticari yıllık net çıplak kira		€			€

#### Park yerleri ve garajlar

Park yerleri	72,00 €	-	€ -	€ 10,00	€ 720,00
Garajlar	0,00 €	-	€ -	€ -	€ -
Yer altı garajları	0,00 €	-	€ -	€ -	€ -
Sundurma	0,00 €	-	€ -	€ -	€ -
Toplam no	72,00 €	-	€ -	€ 10,00	€ 720,00
Park yeri ve garaj toplam yıllık net çıplak kira			€ -		€ 8.640,00
Değer tespitine konu taşınmazın yıllık net çıplak kirası			Gerçek 244.080,00		Piyasa değeri 309.358,18
Değer tespitine konu taşınmazın toplam kullanım alanı				m2	4038,88



Piyasa değeri incelemesinden gelir değeri tespiti	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değeri tespiti	06.01.2020
---	--	------------

	m2 / Adet	Birimler	Yıllık net çıplak	
Konut geliri	4038,88	48	€	300.718,18
Ticari gelir	0,00	0	€	-
Park yeri/ Garaj	72,00		€	8.640,00
Gelir/ yıl			€	309.358,18

#### Konut alan için işletme maliyetleri

İdari maliyetler / birim	€	275,00	€	13.200,00
Bakım / m2	€	9,50	€	38.369,36
Kira geliri kaybı riski		3%	€	9.021,55
Dağıtılamaz BWK	€	-	€	-
Modernizasyon riski		0%	€	-
			€	<b>60.590,91</b>

#### Ticari alan için işletme maliyetleri

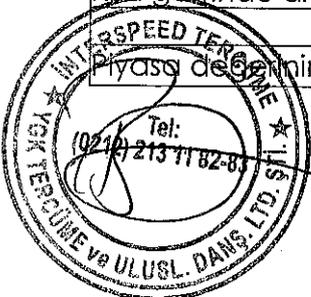
İdari maliyetler / birim		3%	€	-
Bakım / m2	€	11,00	€	-
Kira geliri kaybı riski		5%	€	-
Dağıtılamaz BWK	€	-	€	-
Modernizasyon riski		0,00%	€	-
			€	-

#### Garajlar / park alanları işletme maliyetleri

İdari maliyetler/ adet	€	30,00	€	2.160,00
Bakım / adet	€	60,00	€	4.320,00
Kira geliri kaybı riski / adet		4%	€	345,60
			€	<b>6.825,60</b>

Toplam işletme maliyetleri	€	67.416,51		
İşletme maliyetlerine yüzde yaklaşımı				21,79%
Net gelir (işletme maliyeti çıkarıldıktan sonra net çıplak kira)	€	241.941,68		
Faiz için arsa değer payı	€	682.875,00		
Gayrimenkul faiz oranı	4,80%	Kalan kullanım süresi		45
Çarpan (belirlenen)	18,32	Arazi değeri faizlendirilmesi	€	32.778,00
Arsa değeri faizlendirilmesi düşükten sonra net gelir				209.163,68

Geçici kazanç değeri	€	3.831.224,80		
Değeri tespitine konu mülkün toplam arazi değeri payı	€	682.875,00		
Değeri etkileyen faktörler ve ilgili özellikler		0,00		
Kira gelirinde artış veya azalış	€	-		
Piyasa değeri belirlenmesinde kazanç değeri	€	<b>4.514.099,80</b>		



Piyasa değeri incelemesinden mal/ karşılaştırma tespitleri	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
--	---	------------

				Taban	GND	RND	Yaş	Afa		Değer tabanı
Yaşam alanı	4038,88	m2	€	1.575,08	80	46	34	43%	€	3.657.896,49
Ticari alan	0,00	m2	€	-	40	6	34	85%	€	-
Park alanları	72,00	Adet	€	5.000,00	50	16	34	68%	€	115.200,00
Garajlar	0,00	Adet	€	-	60	26	34	57%	€	-
Yer altı otoparkları	0,00	Adet	€	-	60	26	34	57%	€	-
Sundurmalar	0,00	Adet	€	-	40	6	34	85%	€	-
Yaşlanmaya bağlı değer düşüklüğü dikkate alınarak belirlenen bina değeri									€	3.773.096,

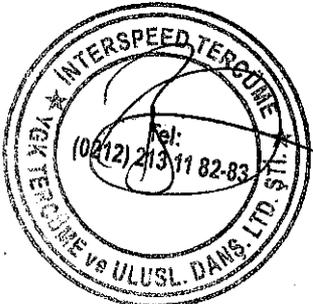
Kalan faydalı ömür (yıllara bağlı bina kullanımı ile orantılı)		45
Ek inşaat maliyetleri (orantılı olarak hesaplanmıştır)	% 15	€ 551.818,64
Dış tesisler için değer tabanı	% 5	€ 188.654,64
Varlık değeri analizinin arazi değeri bölümü		€ 682.875,00
Piyasa düzeltmesi yapmadan geçici varlık değeri		€ 5.196.444,96
Düzeltilme faktörü dikkate alınarak belirlenen varlık değeri	0,9	€ 4.676.800,46
Özel spesifik nesne özellikleri		

Değer tabanı		0,00
Piyasa değerini belirlemede düzeltme faktörü ve özel mülk özellikleri dikkate alınarak belirlenen varlık değeri	€	4.676.800,46

#### Karşılaştırmalı değer analizi

Değer tespitine konu taşınmazın m2 cinsinden yaşam alanı	m2 / yaşam alanı		4038,88
Değer tespiti için karşılaştırma değeri	€/m2/yaşam alanı	€	-

Özel spesifik nesne özellikleri	€	-
Piyasa değeri tespiti kapsamında belirlenen karşılaştırma değeri	€	-



Hak ve yükümlülüklerin değerlendirilmesi	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
--	---	------------

Yükümlülükler/ Borçlar

Hakların ve yükümlülüklerin değerlendirilmesi

Oberbruch konut ve kısmi mülkiyet tapu sicilinin II. Bölümünde, sayfa 3171-3218 da aşağıdaki kayıtlar tutulmuştur:

Sıra numarası 6

EWV Energie- und Wasser- Versorgung GmbH, Stolberg için sınırlı kişisel irfata (gaz boru hattı yasası).

06/04/2009 tarihinde kayıtlı 21/04/2009 tarihli izne göre.

Sıra numarası 9

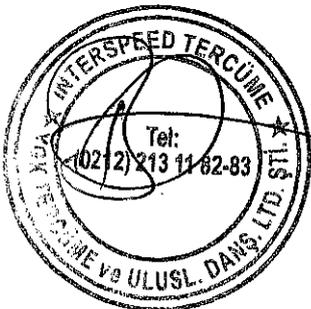
Zorunlu açık artırma kararı verildi (Heinsberg Bölge Mahkemesi, 1 K 66/16). 11.02.2017 tarihinde kayıtlara alınmıştır.

Sıra numarası 10

Beyers & Schmitz Haus- und Grundbesitz - Objekt Heinsberg GmbH & Co. KG II şirketinin varlıkları ile ilgili iflas davası açıldı (Aachen Yerel Mahkemesi, 91 IN 171/17). 24.11.2017 tarihinde kayıtlara alınmıştır.

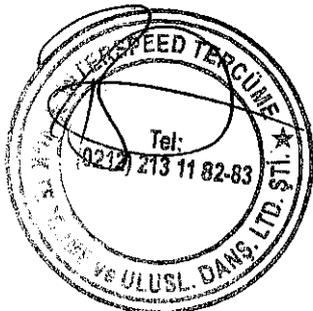
Bilirkişi ve saha ziyareti izlenimleri açısından, Bölüm II sıra numarası 6 da belirlenen haklarının değeri önemli değildir.

Bölüm II, sıra numaraları 9 ve 10 da belirlenen haklar, edinim sırasında silinecektir.



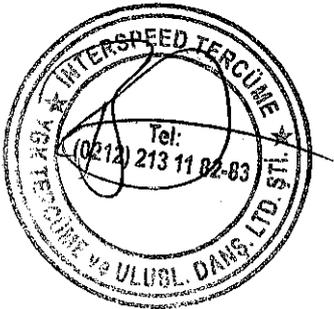
Değer tespiti esaslarının gerekçeleri	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
---------------------------------------	---	------------

Kiralama ve leasing	<p>Araştırmaya göre, pazarda karşılaştırılabilir mobilyalar ve büyüklükler ile karşılaştırılabilir yerlerde daire kiralari 5.10 € / m2 ile 6.70 € / m2 yaşam alanı arasındadır. (Kaynak: 2018/2020 için Heinsberg şehrinin kira endeksi, Immobilienscout ve vdp-Research)</p> <p>Mülk, 2008 ve 2018 yıllarında tamamen yenilenmiştir. Sahipler topluluğu içindeki anlaşmazlıklar nedeniyle, geniş alan izni verilmemiştir. Bu arada, Mülk 9 birim olarak kiralanmıştır. Uzmanın elinde, çıplak kira bilgisinin yanı sıra her bir dairenin yaşam ve kullanılabilir alanları hakkında bilgi içeren bir liste vardı. Daireler için net 6,20 € / m2 çıplak kira bedeli, araştırılan aralıklar dahilindedir ve değeri belirlemek için kullanılmıştır. Kiralama listesinin hazırlanması sırasında boş olan birimler, 6,18 € / m2 ve 6,24 € / m2 yaşam alanı olarak planlanan kiralama oranlarında sürdürülebilir bir şekilde ulaşılabilir kabul edildi. Bunlar araştırılan aralık dahilindedir. Park yerleri € 10.00 / park alanı oranında dikkate alınmıştır.</p>
Sermaye oluşturma için faiz oranları	<p>Heinsberg bölgesinin uzman komitesi, çok aileli evler için standart% +/- 0.9 sapmayla% 5.10'luk bir emlak oranı elde etmiştir. Uzmanların deneyimlerine, yerel piyasa katılımcılarına danışmaya ve mevcut piyasa gelişmelerinin yanı sıra fiili koşullar, yer ve ekipman dikkate alınarak uzman, değer tespitine konu taşınmaz için % 4,80'lik bir emlak oranını uygun görmektedir.</p>
Kalan kullanım süresi ve toplam kullanım süresi	<p>Uzman, yapısal tesislerin faydalı ömrü için ampirik değerleri göz önünde bulundurarak, ImmoWertV'ye göre apartman kompleksinin 80 yıl ve 50 yıldaki park alanlarının toplam kullanım ömrünü belirlemiştir. Halihazırda yapılmış olan temel yenileme önlemleri (2008 ve 2018) ve genel koruma durumu göz önüne alındığında, uzmanlar tarafından 34 yıllık kavramsal bina yaşı (1986 yılında inşa edilmiştir) uygun kabul edilmektedir. Buradan, orantılı olarak belirlenen 45 yıllık kalan ekonomik faydalı ömür tayin edilmiştir. Binanın gerçek yaşı 54 yıldır.</p>
İşletme maliyetleri	<p>Hesaplanan% 21,79 işletme maliyeti, konum ve mülk için tipik bir aralıktadır.</p> <p>Tüm münferit oranlar, Alman Mülkiyet Değerleme Yönetmeliği ve kazanç değerini belirleme yönergelerine uygundur.</p>



Değer tespiti esaslarının gerekçeleri	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
---------------------------------------	---	------------

Üretim maliyetlerinin yaklaşılaştırılması, fiili değer faktörleri	<p>Üretim maliyeti, BKI 2019 da dahil olmak üzere kabul edilmiş değerlendirme literatüründe yayınlanan değerlere dayanmaktadır (20 veya daha fazla konutlu apartmanlar, orta standart, 1.690,00 € / m2'den 2.370.00 € / m2 yaşam alanına (NE), KDV dahil ortalama 2.040.00 € / m2'ye kadar karakteristik değer aralığı).</p> <p>Değer tespitine konu taşınmaz için inşaat yılı, inşaat yöntemi ve ekipmanı ve Heinsberg şehri için 0.932 bölgesel faktörü dikkate alınarak 1,575,08 € / m2 NE (1,690,00 * 0,932 = 1,575,08 €) üretim maliyetleri uygun olarak kabul edilmiş ve değerlendirilmiştir. Ek bina maliyetleri% 15.00 ve açık hava tesisleri% 5.00 olarak hesaplandı. Münferit durumlarda, bilirkişi değer tespiti döneminde seçilen oranları ilgili bölgesel değer oranlarına uyarlamıştır.</p> <p>ImmoWertV uyarınca, varlık değeri yöntemi, varlık değeri faktörlerinin dikkate alınmasını gerektirir. Mevcut model uygunluğu gereksinimi göz önüne alındığında, bu uzmanlıkta ilgili bilirkişi komitesi tarafından belirlenen faktörler uygulanmaz. Uzman muhakemesine dayanarak, uzman 0.9'luk bir maddi varlık değer faktörünün söz konusu değerlendirme nesnesi için uygun olduğunu düşünmektedir. Bu tahmin, arazi analizine, mülk faiz oranına ve gelir analizindeki net çıplak kiraya karşılık gelmektedir.</p>
Kiralama durumu, olası boş birimler, mevcut kullanım, üçüncü taraf kullanımı ve alternatif kullanım	<p>Bu değer tespiti hazırlanırken 9 konut birimi boştu. Bunlardan biri zaten kiralanmak üzere ayrılmıştı.</p> <p>Değer tespitine konu taşınmazın çevresindeki konutlar ile ilgili karşılaştırılabilir bir talebin mevcut olduğu düşünülmektedir. Üçüncü taraf kullanılabilirliği kısıtlanmamış olarak sınıflandırılmıştır</p>
Karşılaştırma verileri	<p>Bu değer tespit işlemine Karşılaştırmalı değer hesaplaması dahil edilmemiştir.</p>
Değeri etkileyen taşınmaz özellikleri	<p>Değeri etkileyen başka herhangi taşınmaz özellikleri ve özel özellikler yoktur.</p>



Değer tespiti sonuçlarının özeti	Weidenbruch 1-3, 52525 Heinsberg için değer tespiti	06.01.2020
----------------------------------	---	------------

Yapılan değer tespit işleminin özeti

Piyasa değeri tespiti için kazanç değer değerlendirmesi	100%	€	4.514.099,80
Piyasa değeri tespiti için malzeme değeri	103%	€	4.676.800,46
Piyasa değerinin tespiti için karşılaştırmalı değer	0%	€	-

Gerçekleştirilen değer tespiti işlemi için öncelikle kazanç değeri yöntemi kullanılır. Bu taşınmaz grubundaki değer tespiti için odak noktası getiri elde etmektir. Fıllı değer yöntemi, kazanç değeri yöntemini desteklemek için kullanılır.

Saha keşfi sırasında, mülkün sadece görünen durumu değerlendirildi. Yapı malzemesi, nem ölçümleri veya yapı bileşenlerinin açılması ile ilgili daha ileri değerlendirmeler bu değer tespit işleminin parçası değildir.

Daha geniş kapsamlı yapısal mühendislik araştırmaları gerekli hale gelirse, bunlar ayrıca görevlendirilmelidir.

Belirlenen piyasa değeri 4,520,000,00 €

Değer tespitine konu mülk, Heinsberg'deki Oberbruch zu Heinsberg bölgesinde orta büyüklükte bir yerleşim bölgesinde bulunan, 1966 yılında inşa edilmiş ve 2008 ve 2018'de tamamen yenilenmiş, tamamında bodrum katına sahip 48 konut birimi ve 72 otoparkı bulunan 8 katlı bir apartman binasıdır. Değer tespit işlemine 72 park alanı dahildir. Oberbruch konut ve kısmi mülkiyet tapu sicilinin II. Bölümünde, sayfa 3171-3218 da bulunan kayıtlar önemsiz olarak değerlendirilmektedir veya silinecektir. 1,120,00 € / m2 konut ve kullanılabilir alanın ve yıllık net çıplak kiranın 14,61 katının hesaplanan mülk oranları makul bir tahmine karşılık gelmektedir. Üçüncü tarafların kullanılabilirliği kısıtlanmamış olarak sınıflandırılmıştır. Aynı değerlendirme, değer tespitine konu taşınmazın tamamının satılabilirliği ve kiraya verilebilirliği için de geçerlidir.

Kullanımdaki değişiklikler ve yapısal değişiklikler de dahil olmak üzere, yasal olarak bağlayıcı bir inşaat ruhsatının varlığı, bu değerlendirme için sözleşmeye uygun olarak kabul edilir. Aşağıda imzası bulunan uzman tarafından hazırlanan bu uzman görüşü prensip olarak yalnızca müşteriye yöneliktir. Saklanan verilerin, uzman görüşünün bölümlerinin veya tüm uzman görüşünün aktarımı yalnızca müşterinin yazılı izni ile gerçekleşir. Her durumda telif hakkı uzmana aittir. bölümlerinin veya tüm uzman görüşünün aktarımı yalnızca müşterinin yazılı izni ile gerçekleştirilir. Her durumda telif hakkı değerlendiriciye aittir.	Grevenbroich Tanja Struck MÜHÜR	06.01.2020 İMZA
---	---------------------------------------	--------------------



İşbu...  
Tercümenin...  
...uygun olarak...  
...tarafından tercüme edildiğini...  
...beyan ederim.  
YEMİNLİ GÖVİRMEN  
[Signature]



Sachverständigenbüro für  
Wertermittlung  
Immobiliengutachterin  
Real Estate Valuer  
HypZert (F)

Am Böhnerfeld 64  
41516 Grevenbroich

Tel. 02181 / 2127179  
Fax. 02181 / 2127178

e.mail: ts@struck-nrw.de

06.01.2020

Auftrag

Marktwertermittlung nach den Vorgaben der  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Auftraggeber

Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S.  
Cumhuriyet Mah. Silahsör Cas.  
Yeniyol Sk. Bomonti Business Center  
No: 8/1 Bomonti / Istanbul

Anschrift der  
Bewertungsimmobilie

Weidenbruch 1-3  
52525 Heinsberg

Kurzbeschreibung der  
Bewertungsimmobilie

Es handelt sich um eine 1966 erbaute und 2008 sowie 2018  
kernsanierte, vollunterkellerte, 8-geschossige  
Mehrfamilienwohnanlage mit 48 Wohneinheiten und 72  
Stellplätzen.



Der ermittelte Marktwert beträgt

€ 4.520.000,00



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Allgemeines</b> .....	
Definitionen .....	3
Daten für die Marktwertermittlung .....	10
<b>Objekt</b> .....	
Grundstücksbeschreibung .....	11
Beschreibung der wesentlichen Gebäudemerkmale .....	14
<b>Berechnungen</b> .....	
Bodenwertermittlung .....	16
Ermittlung der durchschnittlichen Mieten .....	18
Ertragswertermittlung im Marktwert .....	20
Sach-/Vergleichswertermittlung im Marktwert .....	21
Bewertung von Rechten und Belastungen .....	22
Begründung der Ansätze der Wertermittlung .....	23
<b>Kennzahlen und Zusammenfassung</b> .....	
Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung .....	25
<b>Objektbilder</b> .....	
Bilddokumentation der Ortsbesichtigung .....	26

Anlagen

Zur Wertermittlung haben folgende Unterlagen vorgelegen:

Grundbuchauszüge vom 12.12.2017

Grundrisse und Bauzeichnungen

Flächenberechnung

Baugenehmigung der Kernsanierungsmaßnahme

Schlussabnahmeschein



## 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 (Wertermittlungstichtag).

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

Tel:

(0212) 213 11 82-83

Sachverständigenbüro



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 Grundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

Sachverständigenbüro  
Tara Struck-Dahlmann

- 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.

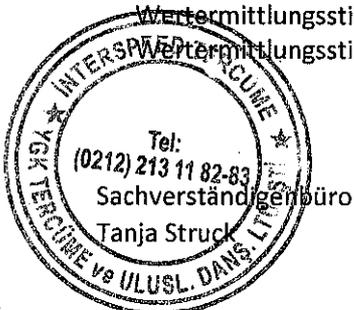
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- 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.

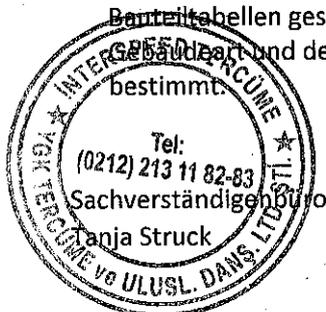
#### Außenanlagen

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.

Besteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Bauteilart 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 €/m<sup>2</sup> 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

Sachverständigen und

Anna 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 Wertermittlungsstichtag" 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 Wertermittlungsstichtag 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 Sachverständiger 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. Den Beteiligten ist bewusst, dass jede Bewertung eines Grundstücks mit Unsicherheiten verbunden ist und der Wert eines Grundstücks Änderungen unterworfen ist.



Eigentümer lt. Grundbuch Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S.

Der Stichtag der Wertermittlung ist der 31.12.2019  
Die Ortsbesichtigung erfolgte am 07.12.2018  
Auftragsgrundlage Bewertungsauftrag vom 30.12.2019

Teilnehmer der Ortsbesichtigung Eine erneute Besichtigung hat nicht stattgefunden. Das Bewertungsobjekt ist der Sachverständigen ausreichend bekannt.

Eigentumsverhältnisse Das Bewertungsobjekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt.

Anzahl der Wohneinheiten 48  
Anzahl der Gewerbeeinheiten 0

Kurzbeschreibung der Gewerbeeinheiten Es gehören keine gewerblich genutzten Flächen zum Bewertungsumfang.

Grundstücksgröße	qm	5463
Baujahr der Immobilie	1966	1986
Wohnfläche der Immobilie	qm	4038,88
Gewerbefläche der Immobilie	qm	0,00
Garagen / Tiefgaragenplätze / Stellplätze	St.	72,00
Mit- / Teileigentumsanteile		0
Restlaufzeit in Jahren ( Erbbaurecht )		0
Barwert der berücksichtigten Rechte und Belastungen	€	-
Rohertagsvervielfältiger		14,61



Grundstücksdaten u. Beschreibung	Wertermittlung Weidenbruch 1-3 in 52525 Heinsberg	06.01.2020
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

Auftragsgemäß wird auf die Einholung der Bau- und Altlastenauskünfte verzichtet. Bei der Ortsbesichtigung konnten durch den Gutachter keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein derartige Lasten festgestellt 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 Bedarfes,  
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**

Die Kreisstadt Heinsberg liegt im gleichnamigen Kreis (Regierungsbezirk Köln), grenzt an das Staatsgebiet der Niederlande an und befindet sich ca. 28 km südwestlich von Mönchengladbach bzw. rd. 51 km westlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Heinsberg trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt, beherbergt rd. 41.900 Einwohner (Stand: 31.12.2018) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Aachen die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Rur östlich bzw. die Maas westlich von Heinsberg.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2018 für Heinsberg insgesamt ca. 15.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 17.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 1.495 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.196 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Heinsberg wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Verkehr & Logistik sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

Heinsberg wird laut dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von -0,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2018 verzeichnen. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Kreis Heinsberg derzeit 4,8 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 6,4 % und Deutschland: 4,9 %, Stand: Dezember 2019). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen im Jahr 2017 einen Kaufkraftindex von 90,0 Punkten für

den Kreis Heinsberg, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.



#### Beschreibung des Stadtteils (Mikrolage)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil "Oberbruch", ca. 2,3 km östlich des Stadtzentrums von Heinsberg im östlichen Stadtrandbereich in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich gleichermaßen durch Ein-/ sowie durch Mehrfamilienhäuser in jeweils teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ("Lidl", "Netto") auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Heinsberg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu den eingangs erwähnten Flüssen ("Rur", "Maas") existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über 72 zugehörige Außenstellplätze. Gemäß dem Capital Immobilien Kompass wird der Objektstandort als "mittlere Wohnlage" klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

#### Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Heinsberg ist über die Bundesstraßen B221 und B56n sowie über die Autobahn A46 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 3,5 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle "Dremmen". Sowohl die Bushaltestelle "Oberbruch Grebben Weidenbruch" als auch der stadteigene Bahnhof "Heinsberg Oberbruch" mit Regionalzugesbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 32 km zum ICE-Bahnhof "Aachen Hbf" bzw. rd. 51 km zum internationalen Verkehrsflughafen "Düsseldorf".

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.



Fertigstellungsgrad  
am Tag der Besichtigung

Die Kernsanierung der Wohnanlage ist 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 Wohnungsabschluss Türen 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

Bei der Ortsbesichtigung konnten diverse Wohneinheiten sowie das Kellergeschoss und alle frei zugänglichen Bereiche von innen besichtigt werden.

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 83,33m<sup>2</sup> und 85,77m<sup>2</sup>. Im Kellergeschoss befinden sich Abstellflächen zu den jeweiligen Wohneinheiten. Insgesamt verfügt das Objekt über eine Wohn- und Nutzfläche von 4.038,88m<sup>2</sup>.

Die Grundrissituation und die Belichtungsverhältnisse werden als gut eingestuft.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Zustand.

Die Flächen wurden der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen und anhand vorliegender Pläne zum Zwecke der Bewertung durch den Unterzeichner plausibilisiert.



**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 Vergleichswertverfahren 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-Details**Lage und Wert

Gemeinde	Heinsberg
Ortsteil	Oberbruch
Ortsteil	Oberbruch/Grebben/Hülhoven/Eschweiler
Bodenrichtwertnummer	16015
Bodenrichtwert	125,00 €/qm
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 125,00 €/qm wird als marktgerecht eingestuft und für die gesamte Fläche zur Wertermittlung angesetzt.



Bodenrichtwert ( veröffentlicht am )				01.01.2019	€	125,00
Baulandflächenanteil	5463	qm	€	125,00	€	682.875,00
Gartenlandflächenanteil	0	qm	€	-	€	-
Nebenflächen	0	qm	€	-	€	-
Verkehrsflächen	0	qm	€	-	€	-
Sonderflächen	0	qm	€	-	€	-
Überprüfung der Gesamtfläche	5463	qm		5463		
Wertanteil für die Bodenwertverzinsung im Ertragswertverfahren					€	682.875,00
Wertanteil des Grundstücks, das nicht in die Bodenwertverzinsung einfließt					€	-
Gesamter Bodenwertanteil der Bewertungsimmobilie					€	682.875,00





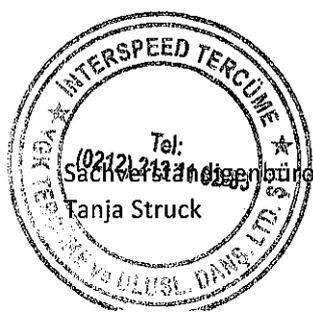
## Wertermittlung Weidenbruch 1-3 in 52525 Heinsberg

Ermittlung der  
durchschnittlichen Mieten

Wohnungsmiete		Ist-Miete		Marktwert	
über 100 qm	Fläche/qm	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto/qm	Netto/Mon.
0	0,00	- €	€	€	-
0	0,00	- €	€	€	-
<b>48</b>	<b>4038,88</b>	<b>5,04 €</b>	<b>€</b>	<b>€ 20.340,00</b>	<b>€ 6,20 € 25.059,85</b>
<b>Jahresnettokaltmiete Wohnen</b>			<b>€</b>	<b>244.080,00</b>	<b>€ 300.718,18</b>
Gewerbemiete		Ist-Miete		Marktwert	
Einh.	Fläche/qm	Netto/qm	Netto/Mon.	Netto/qm	Netto/Mon.
0	0,00	- €	€	€	-
0	0,00	- €	€	€	-
<b>Jahresnettokaltmiete Gewerblich</b>			<b>€</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>
Stellplätze und Garagen					
Stellplätze	72,00	€	-	€	10,00 € 720,00
Garagen	0,00	€	-	€	-
Tiefgaragen	0,00	€	-	€	-
Carport	0,00	€	-	€	-
<b>Summen Nr.</b>	<b>72,00</b>	<b>€</b>	<b>-</b>	<b>€</b>	<b>10,00 € 720,00</b>
<b>Jahresnettokaltmiete Stellpl. u. Garagen</b>			<b>€</b>	<b>-</b>	<b>€ 8.640,00</b>
<b>Jahresnettokaltmiete Bewertungsobjekt</b>			<b>€</b>	<b>Ist 244.080,00</b>	<b>Marktwert € 309.358,18</b>
<b>Gesamtnutzfläche des Bewertungsobjektes</b>				<b>qm</b>	<b>4038,88</b>



	qm / St.	Einheiten	Jahres Netto Kalt	
Wohnwirtschaftliche Erträge	4038,88	48	€	300.718,18
Gewerbliche Erträge	0,00	0	€	-
Stellpl. / Garagen	72,00		€	8.640,00
Erträge / Jahr			€	<b>309.358,18</b>
<b>Bewirtschaftungskosten für den wohnwirtschaftlichen Bereich</b>				
Verwaltungskosten / Einheit	€ 275,00		€	13.200,00
Instandhaltung / qm	€ 9,50		€	38.369,36
Mietausfallwagnis	3%		€	9.021,55
Nicht umlagefähige BWK	€ -		€	-
Modernisierungsrisiko	0%		€	-
			€	<b>60.590,91</b>
<b>Bewirtschaftungskosten für den gewerblichen Bereich</b>				
Verwaltungskosten	3%		€	-
Instandhaltung/ qm	€ 11,00		€	-
Mietausfallwagnis	5%		€	-
Nicht umlagefähige BWK	€ -		€	-
Modernisierungsrisiko	0,00%		€	-
			€	-
<b>Bewirtschaftungskosten für den Bereich Garagen / Stellplätze</b>				
Verwaltungskosten / St	€ 30,00		€	2.160,00
Instandhaltung / St.	€ 60,00		€	4.320,00
Mietausfallwagnis / St	4%		€	345,60
			€	<b>6.825,60</b>
Summe der Bewirtschaftungskosten			€	<b>67.416,51</b>
Prozentualer Ansatz der Bewirtschaftungskosten				21,79%
Reinertrag ( Nettokaltmiete abzgl. der Bewirtschaftungskosten )			€	<b>241.941,68</b>
Bodenwertanteil zur Verzinsung			€	682.875,00
Liegenschaftszinssatz	4,80%	Restnutzungsdauer		45
Vervielfältiger ( ermittelt )	18,32	Bodenwertverzinsung	€	32.778,00
Reinertrag abzgl. der Bodenwertverzinsung			€	209.163,68
Vorläufiger Ertragswert			€	<b>3.831.224,80</b>
Gesamter Bodenwertanteil der Bewertungsimmobilie			€	682.875,00
Wertbeeinflussende Faktoren und relevante Besonderheiten				0,00
Mehr- oder Mindererträge aus der Vermietung			€	-
Ertragswert in der Marktwertermittlung			€	<b>4.514.099,80</b>



				Ansatz	GND	RND	Alter	Afa	Wertansatz
Wohnfl.	4038,88	qm	€	1.575,08	80	46	34	43%	€ 3.657.896,49
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									€ 3.773.096,49

Restnutzungsdauer ( Anteilig nach der Gebäudenutzung in Jahren )									45
Baunebenkosten ( Anteilig ermittelt)				15%				€	551.818,64
Wertansatz für die Außenanlagen				5%				€	188.654,82
Bodenwertanteil der Sachwertbetrachtung								€	682.875,00
Vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung								€	5.196.444,96
Sachwert unter Berücksichtigung des Anpassungsfaktors								0,9 €	4.676.800,46
Besondere spezifische Objekteigenschaften									

Wertansatz									0,00
Sachwert unter Berücksichtigung des Anpassungsfaktors und der besonderen Objekteigenschaften in der Marktwertermittlung								€	4.676.800,46

Vergleichswertbetrachtung

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

Besondere spezifische Objekteigenschaften € -

Wert des Vergleichswertes in der Marktwertermittlung € -



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). Eingetragen 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). Eingetragen 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 2018/2020, Immobilienscout und vdp-Research) zwischen 5,10€/qm und 6,70€/qm Wohnfläche. Das Objekt wurde 2008 und 2018 kernsaniert. Eine großflächige Vermietung hat, auf Grund von Differenzen innerhalb der Eigentümergemeinschaft, nicht stattgefunden. Zwischenzeitlich wurde das Objekt bis auf 9 Einheiten vermietet. Der Sachverständigen lag eine objektbezogene Aufstellung mit Angaben über Kaltmieten sowie Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Wohnungen vor. Die daraus abgeleitete Nettokaltmiete von 6,20€/qm für die Wohnungen liegt innerhalb der recherchierten Bandbreiten und wird zur Wertermittlung übernommen. Die zum Zeitpunkt der Erstellung der Mietaufstellung leerstehenden Einheiten wurden zu den geplanten Mietansätzen von 6,18€/qm bzw. 6,24€/qm Wohnfläche als nachhaltig erzielbar angesetzt. Diese befinden 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 5,10% mit einer Standardabweichung von +/- 0,9 % abgeleitet. Aufgrund der Erfahrung der Sachverständigen, Rücksprache mit ortsansässigen Marktteilnehmern und unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens sowie der tatsächlichen Gegebenheiten, der Lage und der Ausstattung hält die Sachverständige einen Liegenschaftszins von 4,80% für das Bewertungsobjekt als angemessen.

Restnutzungsdauer u.  
Gesamtnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen setzt die Sachverständige i.S. der ImmoWertV 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 1986) als sachverständig angemessen eingestuft. Es ergibt sich eine anteilig ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren. Das tatsächliche Alter beträgt 54 Jahre.

Bewirtschaftungskosten

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten von 21,79 % liegen innerhalb einer orts- und objekttypischen Größenordnung. Alle Einzelsätze entsprechen den Richtlinien der Immobilienwertermittlungsverordnung sowie der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts.



Ansätze der  
Herstellungskosten,  
Sachwertfaktoren

Die Ansätze der Herstellungskosten beruhen auf den in der anerkannten Wertermittlungsliteratur veröffentlichten Werten, unter anderem an den BKI 2019 (Mehrfamilienhäuser mit 20 oder mehr Wohneinheiten, mittlerer Standard, Kennwertspanne von 1.690,00€/qm bis 2.370,00€/qm Wohnfläche (NE), im Mittel 2.040,00€/qm, 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 0,932, Herstellungskosten in Höhe von 1.575,08 €/qm NE ( $1.690,00€ * 0,932 = 1.575,08 €$ ) 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 durch die Gutachterin 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 die Gutachterin für das vorliegende Bewertungsobjekt einen Sachwertfaktor von 0,9 für angemessen. Diese Einschätzung korrespondiert mit dem Bodenwert, dem Liegenschaftszins und der Netto-Kaltmiete in der Ertragsbetrachtung.

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Wertermittlung standen 9 Wohneinheiten leer. Eine hiervon war bereits reserviert. Die Nachfrage nach vergleichbaren Wohneinheiten wird im Umfeld der Bewertungsimmobilie als gegeben eingestuft. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als nicht eingeschränkt eingestuft

Vergleichsdaten

Die Vergleichswertermittlung findet in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Wertrelevante  
Objekteigenschaften  
und Besonderheiten

Es sind keine weiteren wertrelevanten Objekteigenschaften und Besonderheiten vorhanden.



Zusammenstellung der durchgeführten Wertermittlung

Ertragswertbetrachtung Marktwertermittlung	100% €	4.514.099,80
Sachwert Marktwertermittlung	103% €	4.676.800,46
Vergleichswert Marktwertermittlung	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 ermittelte Marktwert beträgt rd.

€ 4.520.000,00

Bei der Bewertungsimmobilie 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. 1.120,00€/qm Wohn- und Nutzfläche sowie das 14,61-fache der Jahresnettokaltmiete 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.

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

06.01.2020

Tanja Struck

