

Wardin & Schmoranz

Sachverständigenbüro für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Häfenholer Str. 12 | 51503 Rosrath
Hafenstr. 12A | 51503 Rosrath

www.far-valor.de
info@far-valor.de

Tel: +49(0)2205 947 85 45
Fax: +49(0)2205 947 85 47

GENEL DEĞERLEME

Dipl.-Ing. Burkhard Wardin
Immobilienfachler C18 HypZert (S)
Dipl. Immobilienwrt (VWA)

Alexander Schmoranz MRICS
Immobilienfachler C18 HypZert (S)
Dipl. Sachverständiger (DVA) | Dipl. Med.-Ök. (FH)

Görev No: 20-00106

Konut ve İşyeri Binası

Posta Kodu, Yer

45657 Recklinghausen

Cadde

Kaiserwall 1

Eyalet

Kuzey Ren Vestfalya

Müşteri

Peker GYO A.S.

Keşif Tarihi

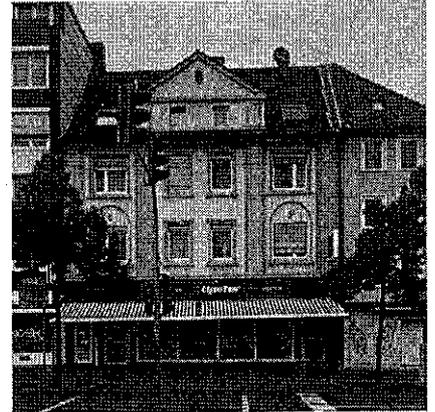
Keşif yapılmamıştır.

Değer Tespiti Bakımından Referans Tarihi

13/10/2020 (farazi)

Kalite Referans Tarihi

13/10/2020 (farazi)

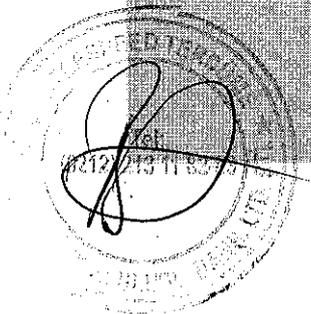


Tahmini Rayiç Bedel

- keşif yapılmaksızın -

520.000 avro

Yıllık brüt gelirin 12,9 katı
1.270 avro/m² oturum alanı



İÇİNDEKİLER

1	Genel Bilgiler / Esaslar.....	3
2	Tapu Sicili	6
3	Arsa Değerinin Tespiti.....	6
4	Gelir Değerinin Tespiti / Tahmini Rayiç Değer	7
5	Özet Sonuç	8
6	Ekler Dizini	8
7	Fotoğraflar	9



1 Genel Bilgiler / Esaslar

Genel Hususlar

Burada çıkartılan değer tespiti yalnızca, mevcut evraklar temel alınarak ve keşif yapılmaksızın yapılan genel nitelikte bir değerlemeden ibarettir. Bu genel değerlendirme türü ve kapsamı bakımından İmar Kanunu (BauGB) Madde 194 hükmündeki rayiç değer ekspertizi ile bir tutulmamalıdır ve yalnızca değer in yaklaşık olarak tespitine hizmet etmektedir. Özellikle keşif yapılarak gerçekleştirilen nitelikli bir değerlemede değer sapmaları imkansız değildir.

Müşteri

Gayrimenkul hakkında ekspertiz tanzim edilmesi görevi Peker GYO A.S. unvanlı şirketten Bay Murat Beyazyüz (Adres: c/o H.P. Düsseldorf GmbH, Cecilienallee. 17 in 40474 Düsseldorf) tarafından verilmiştir.

Keşif

Verilmiş olan göreve uygun olarak keşif yapılmamıştır. Gayrimenkulün durumuna ilişkin bilgiler yalnızca bize verilmiş bulunan evraklara ve müşterinin beyanlarına dayanmaktadır. Değerleme bakımından referans tarih olarak farazi 13/10/2020 tarihi alınmıştır.

Değerleme Referans Tarihi Kalite Referans Tarihi

13/10/2020 (farazi)
13.10.2020 (farazi)

Mevcut Evraklar

- 08/10/2020 tapu sicili sureti
- 12/10/2020 tarihli imar yükümlülükleri bilgisi (menfi test)
- 12/10/2020 tarihli kontaminasyon bilgisi (menfi test)
- Tarihsiz plan
- 22/06/1920 tarihli krokiler / inşaat çizimleri
- 21/06/2011 tarihli alan hesaplamaları
- 08/10/2020 tarihli kiralama listesi ve alan bilgileri

Bilirkişinin elinde başka bir doküman yoktur. Bilirkişi, müşterinin veya gayrimenkul sahibinin vermiş olduğu dokümanların ve bilgilerin değerlendirmenin yapıldığı referans tarih itibariyle hiçbir kısıtlama olmaksızın geçerli olduğunu, hiçbir kısıtlama olmaksızın doğru olduğunu ve kapsayıcı olduğunu varsaymaktadır. Gayrimenkule ilişkin incelenmemiş dokümanlardan doğabilecek, değeri etkilemesi mümkün hususlar saklıdır.

Tercih Edilen Usul

Mevcut vakada rant odaklı tipte bir gayrimenkul söz konusu olduğundan rayiç değer getiri değerinden hareketle belirlenmiştir.

Kısa Konum Tarifi

Gayrimenkul, Recklinghausen kentinin merkez bölgesinde yer almaktadır (yaklaşık 111 bin 400 nüfus / Güncellik: 31/12/2019 / aynı isimli bölgenin bir kentidir / Münster idare bölgesindedir). Ulaşım yollarına ve toplu taşımaya iyi bir bağlantısının olduğu düşünülmelidir. "Recklinghausen" banliyö istasyonu yaklaşık 700 m uzaklıktadır ve en yakın A43 bağlantısı yaklaşık 1,5 km mesafededir. Genel olarak konut olarak vasat ve işyeri olarak iyi bir konumdadır.

Kısa Gayrimenkul Tarifi

Söz konusu gayrimenkul 1920 senesinde inşa edilmiş konut ve işyeri binasıdır. Gayrimenkul 3 katlı bir yapı olarak inşa edilmiş olup çatı katı eklenmiştir, iki taraftan komşusu ve bodrumu bulunmaktadır. Zaman içerisinde modernizasyonlar yapılmıştır. Kiralama listesine ve alan hesaplamasına göre gayrimenkulde toplamra oturma ve kullanım alanı yaklaşık 402 m² olan 4 kira birimi (zemin katta 1 dükkan: yaklaşık 112 m² kullanım alanı / 1. kattan çatı katına 3 daire: yaklaşık 82 m² oturma alanı ve yaklaşık 107 m² oturma alanı / tek taraflı merdiven çıkışı) Maliklerin vermiş oldukları bilgiye göre taşınmaz ortalama nitelikte bir taşınmazdır. Orta



seviyede donanımlıdır. Verilen bilgiye göre taşınmazda onarım çalışmaları yapılmıştır. Dikkate alınması gereken ihmal edilmiş bakım çalışmaları bulunmamaktadır. Taşınmazın tamamı kiradadır.

Arsa Rayiç Değeri

Recklinghausen Belediyesi Bilirkişiler Heyeti, değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu alan için bölgesel arsa referans değerini aşağıdaki gibi belirlemiştir:

Arsa Rayiç Değeri	: 550 €/m ² (altyapı katkı payından muaf) (bölgesel)
Referans Tarih	: 01/01/2020
Kullanım Türü	: Merkez bölge
İnşaat Tipi	: 2 ila 4 katlı
Mıntıka	: Kent içi

Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği (ImmoWertV) Madde 16 Fıkra 1 ve BauGB Madde 196 uyarınca arsa rayiç değeri, esas itibarıyla birbirinin aynısı kullanım ve değer koşullarına sahip bir bölgede için satış fiyatlarından hareketle belirlenen ortalama arsa değeridir. Özellikleri bu bölge için tipik nitelikte olan bir gayrimenkul (referans gayrimenkul) veya bir referans değer bölgesi esas alınır. Her bir gayrimenkulün değeri etkileyen konum, tür, kullanım ölçüleri, arsa özellikleri, altyapı durumu ve arazi yapılanması gibi özelliklerindeki farklılıklar değerinin referans değerden farklı olmasına neden olmaktadır.

Arsa değerinin belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkul yukarıda belirtilen temel arsa rayiç değeri kriterlerini yerine getirmektedir. Bu bakımdan arsa rayiç değeri istinat edilebilir kabul edilmiş olup değerlendirme çerçevesinde esas alınmıştır.

Kiralama Durumu

İlraz edilmiş olan 08/10/2020 tarihli kiralama listesine göre aşağıdaki kira getirileri mevcuttur:

Ticari

Giriş kattaki dükkan : yaklaşık 112 m² kullanım alanı: 1.800,00 avro
= yaklaşık 16,07 avro / m² kullanım alanı

Konutlar

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

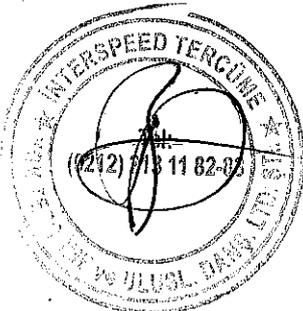
Konutlarda ortalama kira = yaklaşık 5,26 avro / m² oturma alanı.

Sürdürülebilir Kiralar / Gelirler

Konut

Recklinghausen'deki kiralık konutlara (Güncellik: 01/01/2020) bakıldığında benzer kiralar aşağıdaki gibidir:

İmar yılı grubu : 31/12/1947 tarihine kadar inşa edilmiş binalardaki modernize edilmiş konutlar
Donanım : banyo/tuvalet, ısıtma ve yalıtımlı pencereler
Kira Aralığı : 4,75 - 5,25 avro / m² oturma alanı (ortalama: 5,00 avro / m² oturma alanı)



Capital Immobilien-Kompass'ta (Capital Gayrimenkul Pusulası) Recklinghausen (kent içi) için konut stoğundaki genel karşılaştırma aralığı 5,13 - 8,00 avro / m² konut alanı (ortalama: 6,62 avro / m² konut alanı) olarak belirtilmiştir.

Gayrimenkuldeki konutlar açısından bakıldığında konutların büyüklüğü, türü, donanım özellikleri, nitelikleri ve konumları ile diğer faktörleri dikkate aldığımızda gerçekte ödenmekte olan kira bedellerinin rayiç değerlere uygun olduğu ve ileride de temin edilebilir olduğu kabul edilmelidir.

İşyeri

Kuzey Vestfalya Sanayi ve Ticaret Odasının ticari kiralama raporunda (Güncellik: 2019/2020) Recklinghausen kent içindeki dükkanlar için karşılaştırma aralığı 11,50 - 18,50 avro / m² kullanım alanı olarak yayımlanmıştır.

Konum özellikleri ile gayrimenkul özelliklerini ve yukarıda belirttiğimiz rayiç karşılaştırma aralığını dikkate aldığımızda dükkanın halihazırdaki kira seviyesinin rayiç değerlere uygun olduğu ve ileride de temin edilebilir olduğu kabul edilmelidir.

Gayrimenkul Faizlendirme Oranı

Recklinghausen Belediyesi Bilirkişiler Heyeti güncel 2020 Gayrimenkul Piyasası Raporunda gayrimenkul faizlendirme oranları aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Konut binaları
(ticari kısım < %20) : %4,6 (+/- 1,13)

Konut ve işyeri binaları
(ticari kısım > %20) : %6,9 (+/- 1,3)

Gayrimenkulün kent içindeki konut olarak vasat ve işyeri için iyi olan konumunu, ortalama özelliklere sahip oluşunu, kullanım türünü, kira seviyesini ve halihazırdaki bölgesel piyasa koşullarını dikkate aldığımızda mevcut vakada ortalama yaklaşık %5,8 gayrimenkul faizlendirme oranı (dükkan: %6,5 / konutlar: %5,0) uygun kabul edilmelidir.

Sonucun Makullüğü

Recklinghausen Belediyesinin güncel 2020 Gayrimenkul Piyasası Raporunda aşağıdaki karşılaştırma faktörleri gösterilmiştir:

Konut binaları
(ticari kısım < %20: ortalama 13,9 katı (+/- 2,8)

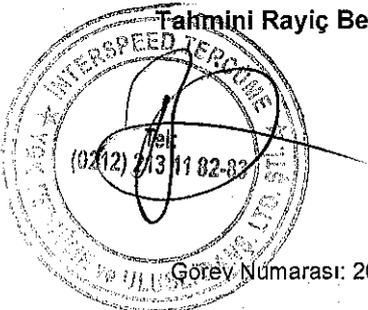
Konut ve işyeri binaları
(ticari kısım > %20): ortalama 9,4 katı (+/- 1,2)

Bu raporda tespit edilen rayiç değer bu karşılaştırma aralığına girmektedir ve konum özellikleri ile gayrimenkul özelliklerini ve piyasanın halihazırdaki durumunu dikkate aldığımızda makul kabul edilir.

"Kaiserwall 1, 45657 Recklinghausen" adresindeki gayrimenkulün rayiç bedelinin

yaklaşık 520.000 avro

olduğu tahmin edilmektedir. Tespit edilen rayiç bedel yıllık brüt getirinin (JRoE) 12,9 katı olup yaklaşık 1.270 avro / m² oturma alanı arz etmektedir.



2 Tapu Sicili

Suret Tarihi: 08/10/2020

Yerel Mahkeme: Recklinghausen

Tapu ve Mülkiyet Kütüğü (BV)

Tapu Sicili Dairesi	Cilt / Yaprak	BV Sıra No	Tapu Sicili Bölgesi	Ada (Flur)	Pafta(lar) [Flurstück(e)]	Alan (m ²)
Recklinghausen	7865	11	Recklinghausen	338	34	192

Toplam Alan 192
Değerleme Konusu Alan 192

Departman I, Malik:
Gürsel Tanrıverdi

Departman II, Yükümlenimler / Takyidat

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

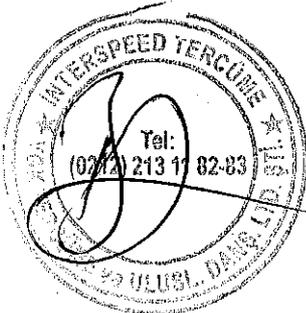
3 Arsa Değerinin Tespiti

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

Arsa değeri (getirisi olan kısım) 105.600
Arsa değeri (getirisi olmayan kısım) 0

ARSA DEĞERİ (toplam) 106.000

Gelir değerinin %20'sine denktir.



4 Gelir Değerinin Tespiti / Tahmini Rayiç Değer

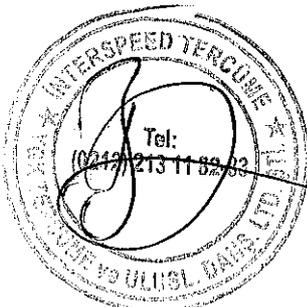
Kullanım			RND	Artış	Miktar	Alan	Kira (avro/m ²)		Brüt getiri (RoE) €	Arsa faizlendirm €/a
Binada	Kullanım / Açıklama	mevcut					rayiç değer			
g		A	Ticari / zemin kattaki dükkan	45	6,50	1	112	16,07	16,07	21.598
w	A	Konut / 1. kattan çatı katına 3 daire	45	5,00	3	296	5,26	5,26	18.684	2.449
w = konut, g = ticari			Ø 45	Ø 5,80	Σ 4	Σ 408			Σ 40.282	Σ 6.129

İşletme Giderleri (ayrı ayrı)

Kullanım			Bakım		Yönetim		MAW	Diğer		Toplam
Binada	Kullanım / Açıklama	€/m ²	% HK	€/WE	% RoE	% RoE	€/m ²	% RoE	% RoE	
		(/Stk.)		(/Stk.)			(/Stk.)			
g	A	Ticari / zemin kattaki dükkan	13,50		431,96	2,0	4,0			13,0
w	A	Konut / 1. kattan çatı katına 3 daire	13,50		300	4,8	2,0			28,2

w = konut, g = ticari

Gayrimenkulün piyasa şartlarında elde edilebilir yıllık brüt getirisi	40.282
- Bölüştürülemez işletme giderleri	20,1% 8.078
Gayrimenkulün piyasa şartlarında elde edilebilir yıllık net getirisi	32.204
- Arsa değeri faizlendirme tutarı	6.129
İnşai yapıların piyasa şartlarında net getiri payı	26.075
x ortalama nakit değer faktörü	15,86
İnşai yapıların getiri değeri	413.637
Σ Nakit kullanım değerleri (RoE - işletme giderleri - arsa değeri faizlendirmesi) x nakit değer faktörü	
+ arsa değeri	106.000
Getiri Değeri (yuvarlatılmamış)	519.637
Getiri Değeri (yuvarlatılmış)	520.000

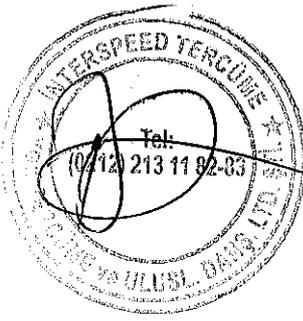


5 Özet Sonuç

Tahmini Rayiç Değer	Getiri Değerine Göre	520.000
Karşılaştırma parametreleri	avro / m ² oturma alanı	1.270
	Yıllık kiranın x katı	12,9
	Konut / ticarethane net getirisi	46 / 54
	Brüt getiri (RoE/x)	7,7%
	Net getiri (ReE/x)	6,2%
Mecur alanı	Oturum alanı	296 m ²
	Kullanım alanı	112 m ²
	Σ	408 m ²
Getiri	Yıllık brüt getiri	40.282
	Yıllık net getiri	32.204
Gayrimenkul faizlendirme oranı	Konut	5,00%
	Ticarethane	6,50%
	Ortalama	5,80%
İşletme giderleri	Konut	28,2%
	Ticarethane	13,0%
	Ortalama	20,1%

6 Ekler Dizini

Fotoğraflar
Makro ve mikro konum
Plan



Tanzim Tarihi:

14/10/2020

İşbu Pürkce
Talebinin Hülense Jakobs
tarafından tercüme edildiğini
beyan ederim.
YEMİNLİ ÇEVİRMEN
Sahar Argo



Alexander Schmoranz MRICS | CIS HypZert (F)

Wardin & Schmoranz

Sachverständigenbüro für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Hallerthorfer Str. 21 51503 Rosdorf
Hiescher 10A | 51503 Rosdorf

www.fair-value.de
info@fair-value.de

tel. +49(0)2205 947 85-45
fax. +49(0)2205 947 85-47

WERTINDIKATION

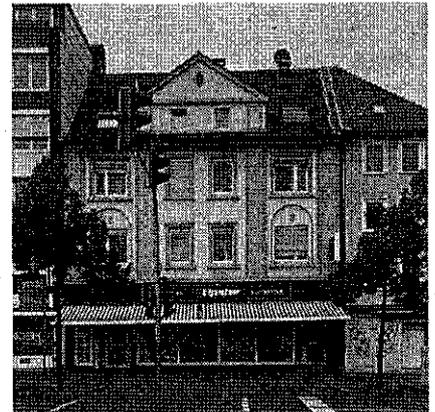
Dipl.-Ing. Burkhard Wardin
Immobilienqualifizierter GIS HypoZert (S)
Dipl. Immobilienwirt (VWA)

Alexander Schmoranz MRICS
Immobilienqualifizierter GIS HypoZert (S)
Dipl. Sachverständiger (DIA) | Dipl. Med.-Ök. (FH)

Auftrags-Nr. 20-00106

Wohn- und Geschäftshaus

PLZ, Ort	45657 Recklinghausen
Straße	Kaiserwall 1
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber	Peker GYO A.S.
Objektbesichtigungstag	ohne Ortsbesichtigung
Wertermittlungstichtag	13.10.2020 (fiktiv)
Qualitätsstichtag	13.10.2020 (fiktiv)

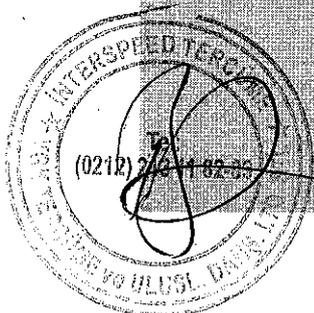


überschlägiger Marktwert

- ohne Ortsbesichtigung -

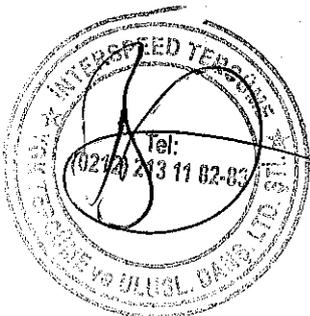
520.000 €

12,9-fache Jahresrohertrag
1.270 €/m² WNF.



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben / Grundlagen	3
2	Grundbuch	6
3	Bodenwertermittlung	6
4	Ertragswertermittlung / überschlägiger Marktwert.....	7
5	Ergebnisübersicht	8
6	Anlagenverzeichnis.....	8
7	Fotodokumentation	9



1 Allgemeine Angaben / Grundlagen

Allgemeines

Beim der hier ausgearbeiteten Wertermittlung handelt es sich lediglich um eine Wertindikation ohne Ortsbesichtigung auf Basis der vorliegenden Unterlagen. Diese Wertindikation ist hinsichtlich Art und Umfang nicht gleichzusetzen mit einem Marktwertgutachten nach § 194 BauGB und dient lediglich der überschläglichen Wertfindung. Bei einer qualifizierten Wertermittlung - insb. mit Ortsbesichtigung - sind Wertabweichungen nicht auszuschließen.

Auftraggeber

Die Beauftragung zur Erstellung des Gutachtens über die Liegenschaft erfolgte durch die Herrn Murat Beyazyüz von der Peker GYO A.S., c/o H.P. Düsseldorf GmbH, Cecilienallee. 17 in 40474 Düsseldorf.

Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung erfolgte auftragsgemäß nicht. Die Angaben zur Objektsituation basieren ausschließlich auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Aussagen der Auftraggeberseite. Der Bewertungsstichtag wird fiktiv auf den 13.10.2020 festgelegt.

Bewertungsstichtag Qualitätsstichtag

13.10.2020 (fiktiv)
13.10.2020 (fiktiv)

Vorliegende Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 08.10.2020
- Baulastenauskunft vom 12.10.2020 (Negativattest)
- Altlastenauskunft vom 12.10.2020 (Negativattest)
- Flurkarte ohne Datum
- Grundrisse / Bauzeichnungen vom 22.06.1920
- Flächenberechnungen vom 21.06.2011
- Mietaufstellung mit Flächenangaben vom 08.10.2020

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

Gewähltes Verfahren

Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund der Objektart mit Renditeorientierung eine Ableitung des Marktwertes aus dem Ertragswert.

Kurze Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Zentrumsbereich der Stadt Recklinghausen (rd. 111.400 Einwohner / Stand: 31.12.2019 / Kreisstadt des gleichnamigen Kreises / Regierungsbezirk Münster). Die Anbindungen an das öffentliche Straßen- und ÖPNV-Netz sind als gut zu bezeichnen. Der S-Bahnhof "Recklinghausen" befindet sich in rd. 700 m Entfernung und der nächste Anschluss an die A43 in rd. 1,5 km. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Wohn- und gute Geschäftslage.

Kurze Objektbeschreibung

Bei der vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Baujahr um 1920. Das Objekt wurde in 3-geschosiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet, ist beidseitig angebaut und unterkellert. Nachträglich erfolgten Modernisierungen. Im Objekt befinden sich gemäß der Mieterliste sowie der Flächenberechnung 4 Mieteinheiten (1 Ladenlokal im EG mit rd. 112 m² NF / 3 Wohnungen im 1. OG bis DG mit rd. 82 m² WF bzw. rd. 107 m² WF / konzipiert als Einspanner) mit einer Gesamtfläche von rd. 408 m² WNF. Nach Angaben der Eigentümerseite weist das Objekt einen durchschnittlichen Bauzustand auf. Die Ausstattungsmerkmale sind mittel. Die



laufenden Instandsetzungsmaßnahmen wurden am Objekt nach Angaben durchgeführt. Der Ansatz für einen Instandhaltungsrückstau ist nicht erforderlich. Das Objekt ist vollständig vermietet.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen hat folgenden zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks festgelegt:

Richtwert	: 550 €/m ² ebf. (zonal)
Stichtag	: 01.01.2020
Nutzungsart	: Kerngebiet
Bauweise	: 2- bis 4geschossig
Ortsteil	: Innenstadt

Der Richtwert gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV und § 196 BauGB ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück (Richtwertgrundstück) oder eine Richtwertzone, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Wertes vom Richtwert.

Bodenwertableitung

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

Vermietungssituation

Gemäß einer vorgelegten Mietaufstellung vom 08.10.2020 werden folgende Mieten erzielt:

Gewerbe

Ladenlokal EG : rd. 112 m² NF zu 1.800,00 €
= rd. 16,07 €/m² NF

Wohnungen

Wohnung 1. OG : rd. 107 m² WF zu 570,00 €
= rd. 5,33 €/m² WF
Wohnung 2. OG : rd. 107 m² WF zu 588,50 €
= rd. 5,50 €/m² WF
Wohnung DG : rd. 82 m² WF zu 398,00 €
= rd. 4,85 €/m² WF

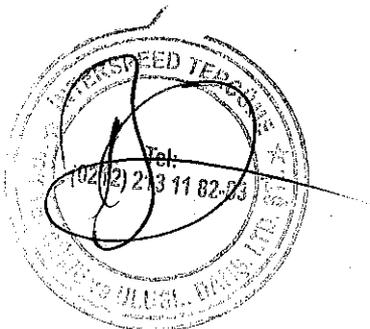
Durchschnittsmiete Wohnen = rd. 5,26 €/m² WF

Nachhaltige Mieten / Erträge

Wohnen

Im Mietspiegel von Recklinghausen (Stand: 01.01.2020) sind folgende Vergleichsmieten angegeben:

Baujahrsgruppe : modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 fertiggestellt wurden
Ausstattung : mit Bad/WC mit Heizung und Isolierverglasung
Mietspanne : 4,75 - 5,25 €/m² WF
(Mittel: 5,00 €/m² WF)



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

Für den Wohnraum sind unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen, der Art, der Ausstattungsmerkmale, der Beschaffenheiten und der Lage sowie sonstiger Faktoren die tatsächlich gezahlten Mieten als marktüblich und nachhaltig erzielbar zu bezeichnen.

Gewerbe

Im gewerblichen Mietspiegel der IHK Nordwestfalen (Stand: 2019/2020) ist für Ladenlokale im Innenstadtbereich von Recklinghausen eine Vergleichsspanne von 11,50 - 18,50 €/m² NF veröffentlicht.

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

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2020 folgende Liegenschaftszinssätze:

Mehrfamilienhäuser
(gewerbl. Anteil < 20 %) : 4,6 % (+/- 1,13)

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

Unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage, der guten innerstädtischen Geschäftslage, der durchschnittlichen Objekteigenschaften, der Nutzungsart, des Mietniveaus sowie der derzeitigen, regionalen Marktgegebenheiten ist im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich rd. 5,8 % (Ladenlokal: 6,5 % / Wohnen: 5,0 %) als angemessen zu beurteilen.

Ergebnisplausibilisierung

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

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

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

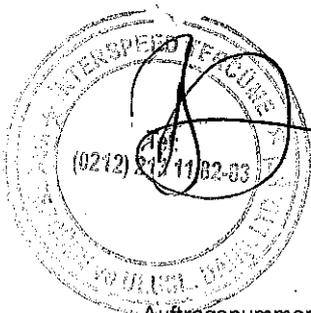
Der in diesem Gutachten ermittelte Marktwert ordnet sich im Bereich dieser Vergleichsspannen ein und wird unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften sowie der derzeitigen Marktsituation als plausibel beurteilt.

überschlägiger Marktwert

Der Marktwert der Liegenschaft "Kaiserwall 1" in 45657 Recklinghausen wird auf

rd. 520.000 €

geschätzt. Der ermittelte Marktwert spiegelt das 12,9-fache des JRoE bzw. einen Wert von rd. 1.270 €/m² WNF wider.



2 Grundbuch

Auszug vom: 08.10.2020

Amtsgericht: Recklinghausen

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
Recklinghausen	7865	11	Recklinghausen	338	34	192

Gesamtfläche 192
davon zu bewerten 192

Abteilung I, Eigentümer
Gürsel Tanriverdi

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

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

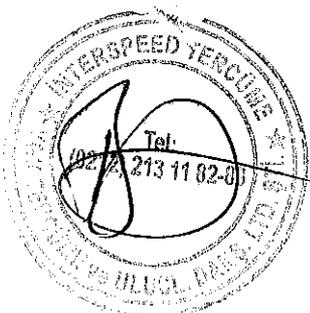
3 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m²)	€/m²	(m²)	€/m²	(m²)	€/m²		Bodenwert
1	Flurstück 34	192	550					ja	105.600

Bodenwert (rentierliche Anteile) 105.600
Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (gesamt) 106.000

Entspricht 20% des Ertragswertes



4 Ertragswertermittlung / überschlägiger Marktwert

Nutzung		In Gebäude Nutzung / Beschreibung	RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		RoE	Bodenvz.
			Jahre	%	Stk.	m²	Ist	marktübl.	€	€/a
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	45	6,50	1	112	16,07	16,07	21.598	3.680
w	A	wohnwirtschaftlich / 3 Wohnungen 1. OG bis DG	45	5,00	3	296	5,26	5,26	18.684	2.449
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 45	Ø 5,80	Σ 4	Σ 408			Σ 40.282	Σ 6.129

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung)

Nutzung		In Gebäude Nutzung / Beschreibung	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
			€/m² (/Stk.)	% HK	€/WE (/Stk.)	% RoE	% RoE	€/m² (/Stk.)	% RoE	% RoE
g	A	gewerblich / Ladenlokal EG	13,50		431,96	2,0	4,0			13,0
w	A	wohnwirtschaftlich / 3 Wohnungen 1. OG bis DG	13,50		300	4,8	2,0			28,2

w = Wohnen, g = Gewerbe

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	40.282
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	20,1% 8.078
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	32.204
- Bodenwertverzinsungsbetrag	6.129
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	26.075
x durchschnittlicher Barwertfaktor	15,86
Ertragswert der baulichen Anlagen	413.637
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	106.000
Ertragswert (ungerundet)	519.637
ERTRAGSWERT (gerundet)	520.000

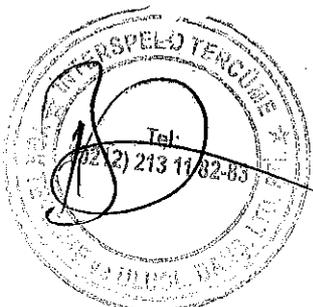


5 Ergebnisübersicht

überschlägiger Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	520.000
Vergleichsparameter	€/m ² WNfl.	1.270
	x-fache Jahresmiete	12,9
	RoE Wohnen / Gewerbe	46 / 54
	Bruttorendite (RoE/x)	7,7%
	Nettorendite (ReE/x)	6,2%
Mietfläche	Wohnfläche	296 m ²
	Nutzfläche	112 m ²
	Σ	408 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	40.282
	Jahresreinertrag	32.204
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	5,00%
	Gewerbe	6,50%
	i.D.	5,80%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	28,2%
	Gewerbe	13,0%
	i.D.	20,1%

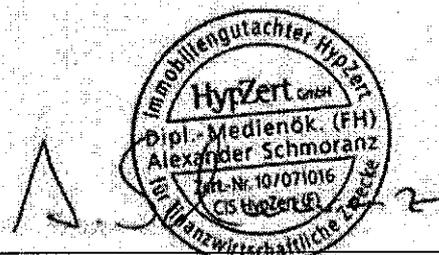
6 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Makro- und Mikrolage
Flurkarte



Erstellt am:

14.10.2020

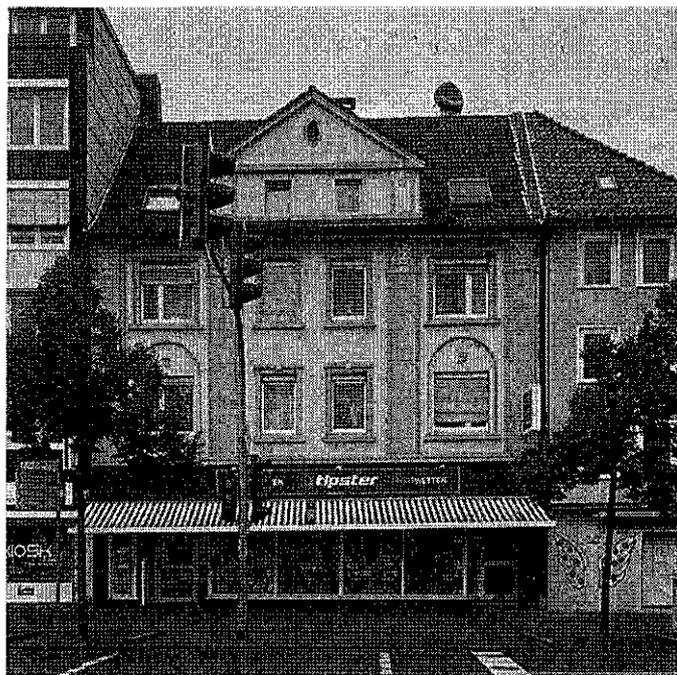


Alexander Schmoranz MRICS | CIS HypZert (F)

7 Fotodokumentation

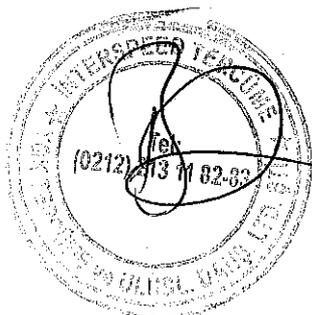
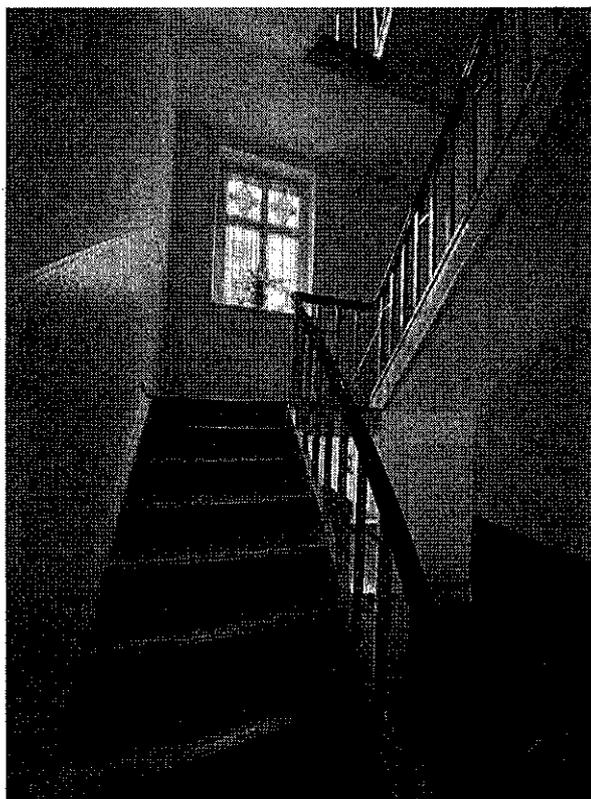
Frontansicht

Foto wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt



Treppenhaus

Foto wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt



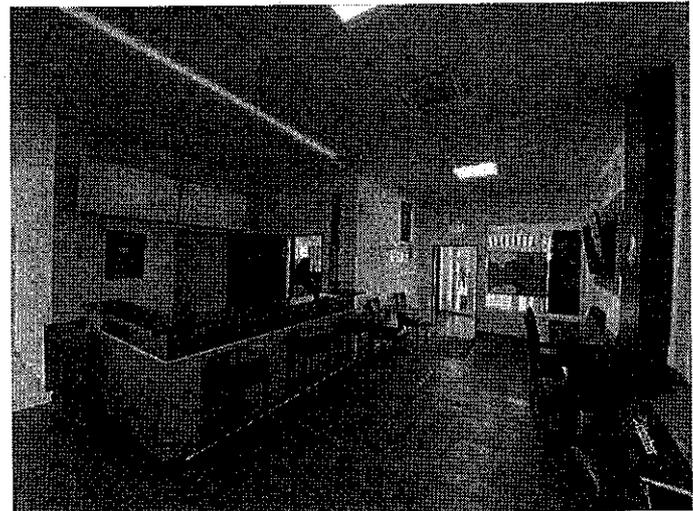
Keller

Foto wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt



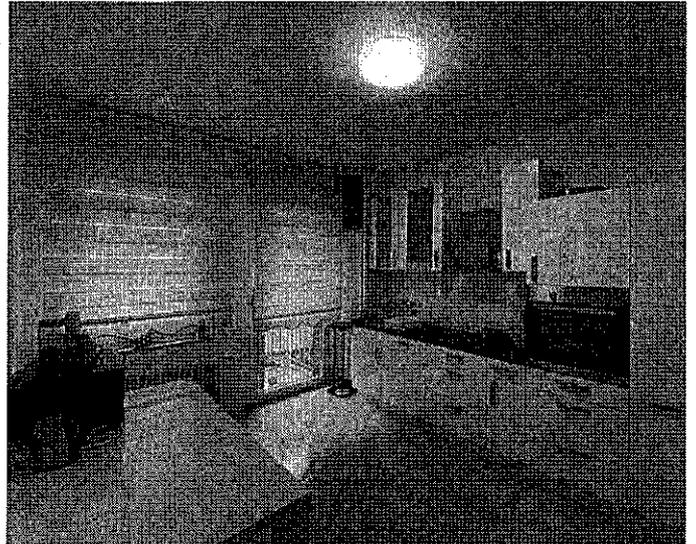
Innenansicht Ladenlokal EG

Foto wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt



Bsp. Wohnung

Foto wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt



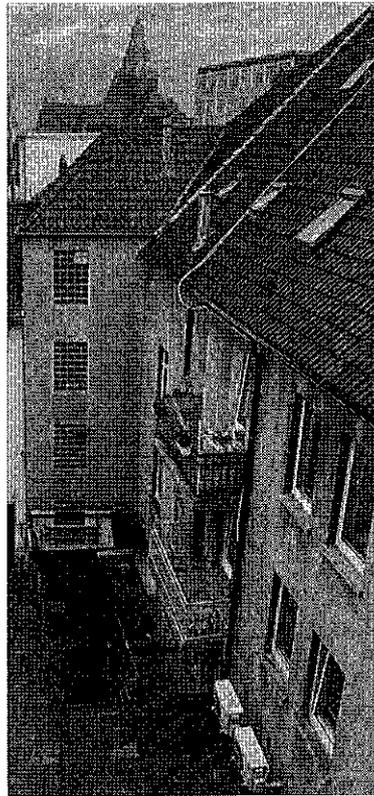
Bsp. Wohnung

Foto wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt

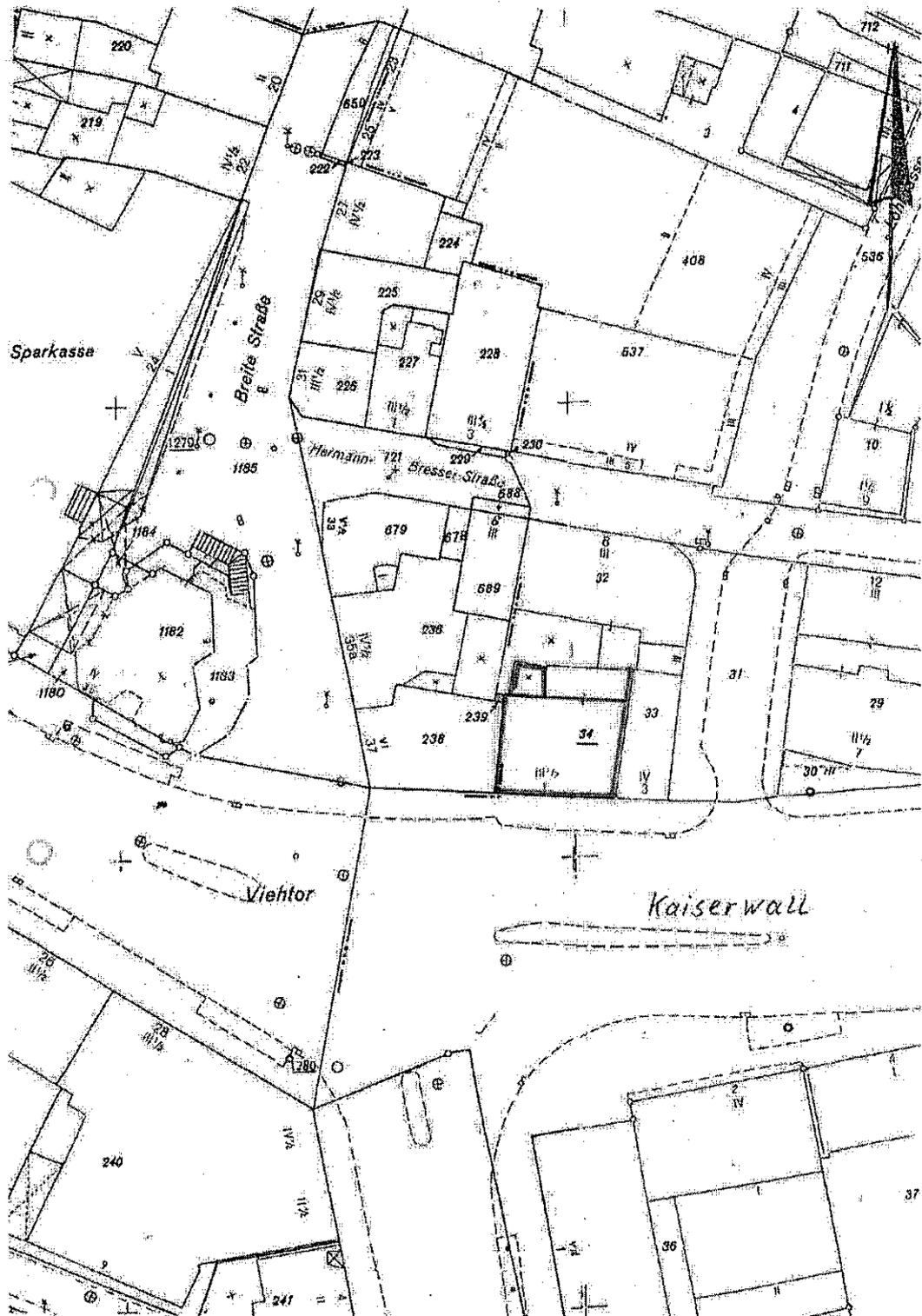


Rückansicht

Foto wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt



Flurkarte



Makro- und Mikrolage

Obersichtskarte Falk
45657 Recklinghausen, Westf. Kaiserwall 1



geoport



© 2020 | 00689041 | Falk Verlag D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



Obersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen).
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindeflächen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

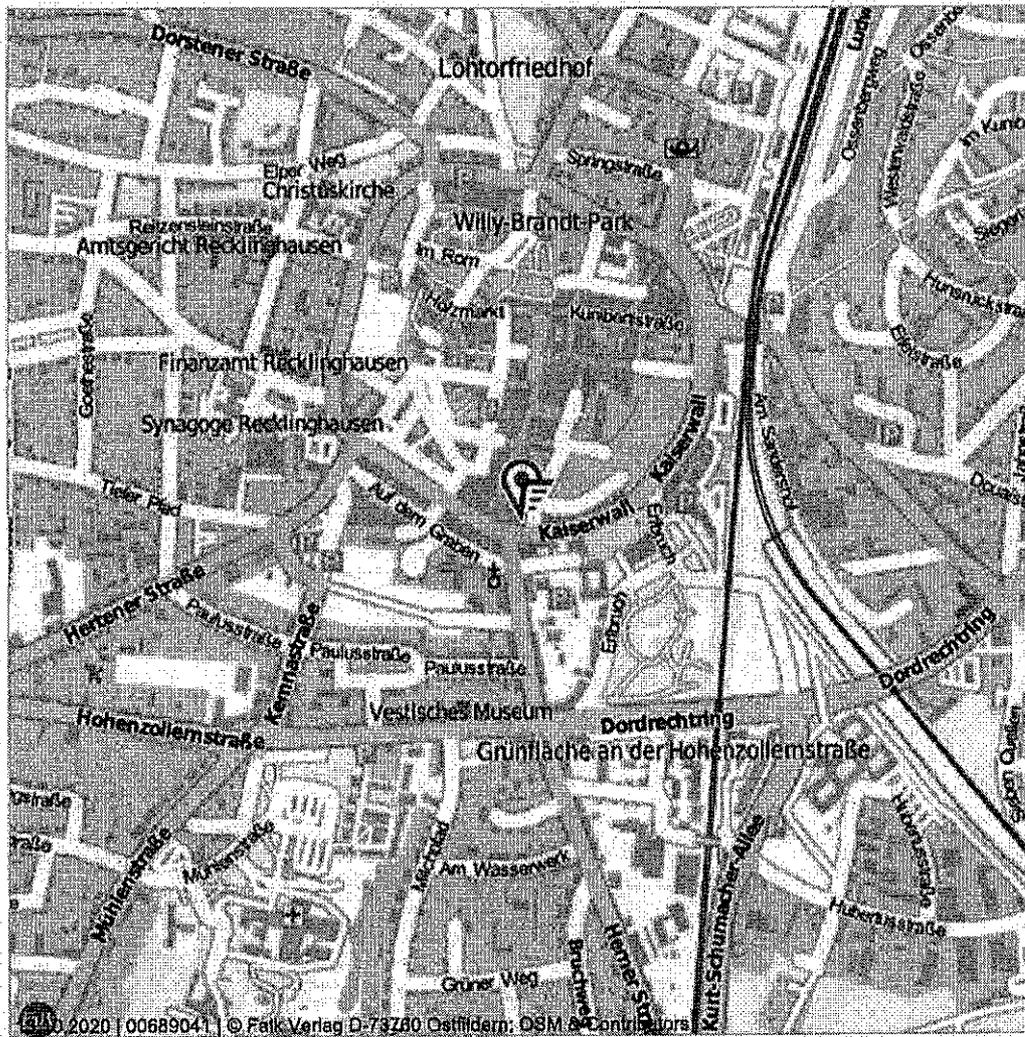
 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00039041 vom 18.10.2020 auf www.geoport.de ein Service der www.geo.com. Es gelten die allgemeinen geoport Verträge und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-gem & geoport © 2020

Seite 1

Stadt-/Straßenkarte Falk
45657 Recklinghausen, Westf., Kaiserwall 1



geoport



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

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

Datenquelle:
NAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2010

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00689041 vom 12.10.2020 auf www.geoport.de ein Service der an-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vergabes- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by an-geo & geoport 2020

Seite 1