



**NETZELWERK GmbH**



**Raportör: İmar Uzmanı Dr. Ulf R. Netzel**

Kuzey Ren Vestfalya Eyaleti Mimarlar Odası onaylı, yeminli imarlı ve imarsız arsalar bilirkişi, MRICS, Kişisel Sertifikalı  
Bilirkişi (DIN EN ISO/IEC 17024)

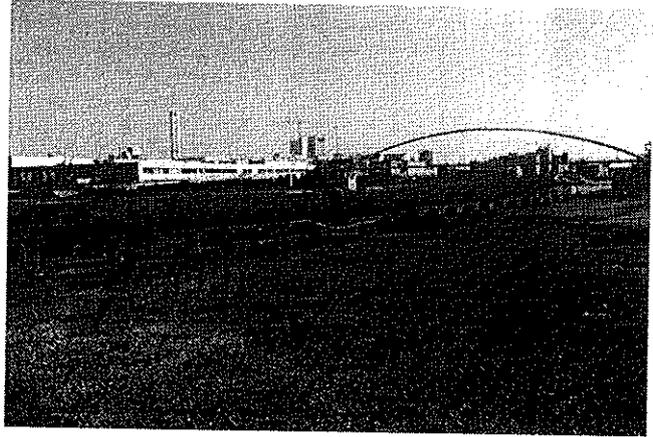
Adres: Gartzweg 1 a, 40789 Monheim am Rhein Cep: 0173 312 7875

## Ekspertiz Raporu

İş Numarası. 21-000013

### Konut ve işyeri imarlı boş arsa

Posta Kodu, Yer **41460 Neuss**  
Cadde **Düsseldorfer Str.**  
Eyalet  
Bilirkişi **Dr. Ulf R. Netzel**  
Keşif Tarihi **24.02.2021**  
**20.06.2021**  
Keşif Kapsamı **haricen keşif**  
Referans Değer Tespit Tarihi **24.02.2021**  
Nitelik Referans Tarihi: **24.02.2021**



**Rayiç Değer**

**14.400.000 avro**

**Müşteri:**

OXO Investment GmbH adına Bay Murat Beyasyüz



Değerleme sadece dahili amaçlar için hazırlanmıştır. Üçüncü şahıslar hangi türden olursa olsun bilirkişiden talepte bulunamazlar. Üçüncü şahıslara karşı bu değerlemenin doğruluğu ve tamlığı hakkında sorumluluk alınmaz. İade talep edilemez.

## ŞARTLARA RİAYET EDİNİZ

### Kullanım Amacı

Rezidüel (artık) değer, Alman İmar Kanunu (BauGB) Madde 194 hükmündeki anlamıyla rayiç değer olmadığı gibi Borçlanma Değerleri Yönetmeliği'ndeki (BelWertV) anlamıyla borçlanma değeri de değildir.

Bilirkişi raporunun tanzim edilebilmesi için bilirkişinin çeşitli kurum ve kişilerin vereceği bilgi ve belgelere ihtiyacı olmuştur. Bilirkişi söz konusu bilgileri kapsamlı ve ayrıntılı bir şekilde kontrolden geçiremeyeceğinden dolayı bu bilgilerin tam ve doğruluğu hakkında herhangi bir güvence verilememektedir.

Bu rezidüel değer belirleme çalışması müşterinin vermiş olduğu belgeler esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Bu belgelerin doğruluğu hakkında herhangi bir güvence verilememektedir.

Bu ekspertiz raporu işletmenin amaçlarına hizmet eder.

### Covid-19 Hakkında

COVID-19 pandemisinden ötürü değerlendirme ve kalite referans tarihleri itibariyle emlak piyasasına muhtemelen ciddi bir belirsizlik hakimdir. Ayrıca gayrimenkul piyasasında fiyatların yukarıda belirtilen olaydan dolayı 2020 piyasa raporundakilerle aynı kaldığı varsayılmaktadır. Başka türlü varsayımlar spekülasyon olacaktır.

### Sonuç

**Ticari değer (rayiç değer), değerlemenin gerçekleştiği tarihte yasal koşullara ve fiili niteliklere göre işlerin normal seyrinde olağandışı veya kişisel şartlar gözetilmeksizin mülkün diğer niteliğine ve konumuna göre veya değerlemenin konusunu oluşturan diğer hususlara göre elde edilebilir olan fiyat tarafından belirlenir (İmar Kanunu (BauG) Madde 194).**

Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği (Immobilienwertermittlungsverordnung) Madde 8 hükmü uyarınca ticari değer uygulanan yöntemin veya yöntemlerden elde edilen sonuçlara göre ve bu sonuçların fikir verdiği ölçüde emlak piyasasındaki konum da dikkate alınarak takdir edilmelidir.

Değerleme konusu gayrimenkul Neuss şehrinin kent merkezi bölgesinde doğrudan limanda (su kenarı arazisi) yer alan ve halihazırda üzerinde yapı bulunmayan, toplamda 15 bin 184 metrekare büyüklükte iki arsadan ibarettir.

Bu alan için halihazırda bir imar planı hazırlanmakta olup bu planda burası için karma amaçlı kullanım (konuk ve işyeri) kullanım öngörülmektedir. Değerlendirme konusu gayrimenkuller için imar talepli ön başvuruda bulunulmuş ve bu başvuruda imar planının ilerideki tespitleri esas alınmıştır. Toplamda yaklaşık 21 bin 760 metrekare konut alanı ve yaklaşık 5 bin 535 metrekare ticari alanla birlikte yer altında 300 araçlık park yeri planlanmaktadır.

Taşınmazın rayiç değeri "Back-Door-Approach" adı verilen yöntemle, yani "rezidüel değer yöntemiyle" belirlenmiştir. Böylelikle imar ön başvurusunda belirtilen kullanım ve imarla birlikte taşınmaz için yaklaşık 14,4 milyon avroluk bir rayiç değer elde edilmiştir. Bununla birlikte ileride inşa edilecek olan binanın tamamen kiraya verileceği varsayılmıştır.

Piyasa uyarlaması mevcut dosyada piyasa koşullarına uygun bir toprak değeri yaklaşımıyla ve piyasaya uygun kira bedelleri ve uygun bir emlak faizlendirme oranı yaklaşımıyla gerçekleştirilmiştir.

**Bu değer, imar amaçlı ön başvurunun onaylanması ve ardından da imar planının kesinleşmesi şartına bağlıdır.**



Auftragsnummer 21-000013

Değeri etkileyen bütün koşullar ve özellikle de lokal piyasa koşulları dikkate alınmak suretiyle ticari değer mevcut hesaplamalara dayanılarak ve yapılaşmanın tamamlanmasının ardından tamamen kiraya verilmesiyle söz konusu olacak getiri durumu baz alınarak değerlendirme referans tarihi itibariyle yaklaşık

**14.400.000,- avro**  
(yalnızca on dört milyon dört yüz bin avro)

olarak belirlenmiştir.

Bu ekspertiz raporunun tarafsız bir şekilde ve hem bilgilerime hem de vicdanıma uygun olarak hazırlanmış olduğunu temin ederim. Bu ekspertiz raporu yalnızca müşteri için tanzim edilmiş olup yalnızca belirtilen amaç için kullanılabilir. Üç nüsha orijinal olarak tanzim edilmiştir. Üçüncü şahıslar tarafından kullanılamaz ve çoğaltılamaz.

Monheim, 21/06/2021

<Mühür, İmza>  
İmar Uzmanı Dr. Ulf R. Netzel  
Kent Planlamacısı  
İmarlı ve İmarsız Arsalar Bilirkişi



## Konum

### Makro konum hakkında açıklamalar

Bir ilçe belediyesi olan Neuss, Rhein-Kreis Neuss'tadır (Düsseldorf Bölge Hükümet Başkanlığı) ve Muzely Ren Vestfalya eyaletinin başkenti olan Düsseldorf'un yaklaşık 7 km güneybatısında yer alır. Neuss, büyük şehre bağlı olup yaklaşık 154 binlik bir nüfusa (Güncellik: 31/12/2019) sahiptir. Şehir, hala Ren-Ruhr metropol bölgesinin bir parçasıdır ve bu nedenle de Düsseldorf planlama bölgesi içerisinde orta büyüklükte bir merkez fonksiyonuna sahiptir ve aynı zamanda da bir üniversite şehridir. Bunların dışında Ren Nehri de Neuss'un doğusundan geçmektedir.

Federal İstatistik Dairesinin verdiği bilgiye göre 30/06/2020 tarihi itibariyle başka bir şehirde sigortalı olup Neuss'ta ikamet eden yaklaşık 60 bin 600 çalışan ve Neuss'ta ikamet edip başka bir şehirde çalışan yaklaşık 72 bin 400 çalışan bulunmakta olup buna göre çalışan hareketliliği 11.743 kişi ile pozitif bir tablo sergilemektedir. Yine aynı tarih itibariyle şehirde kayıtlı 4 bin 277 işletme bulunmaktadır. Neuss'un iktisadi yapısında elektroteknik ve elektronik endüstrisi, ulaşım ve lojistik ve ticaret baskındır.

Kuzey Ren Vestfalya Eyalet Bilişim ve Teknik İşletmesinin verdiği bilgilere göre de 2040 yılı itibariyle Neuss'ta 2018 indeks yılıyla karşılaştırıldığında %7,3 gibi belirgin bir nüfus artışı öngörülmektedir. Federal İş Ajansına göre Rhein-Kreis-Neuss'ta işsizlik oranı halihazırda %6,2'dir (karşılaştırma için: Kuzey Ren Vestfalya'da %: 7,9 ve Almanya'da: %6,3, Güncellik: Ocak 2021). Eyaletlerin ve merkezi hükümete bağlı istatistik dairelerinin yayınladığı indeks verilerine göre Rhein-Kreis-Neuss'ta satın alım gücü 110,6 puanla Almanya'nın genelindeki 100 puanlık seviyenin üzerindedir.

Yukarıda belirtilen faktörler nedeniyle makro konum genel olarak ortalama olarak değerlendirilmektedir.

### Mikro konum hakkında açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul Neuss şehir merkezinin yanında, şimdiye kadarki bir endüstri ve sanayi bölgesi olan 'Barbaraviertel' mahallesinde yer almaktadır. Etrafındaki yapılaşmanın ayırıcı özelliği konumuna uygun olarak konut ve işyerlerinden oluşmasıdır; öte yandan ticari amaçla kullanılan yapıların bir kısmı bitişik nizam bir kısmı ayrı nizam şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu ortam konumuna bağlı olarak orta derecede gürültü altındadır. Bu negatif bir lokasyon faktörü olmakla birlikte bir imar izninde (yukarı bakınız) getirilecek olan koşullar düşünüldüğünde bu göz ardı edilebilir. Değerlendirme konusu gayrimenkulün yaklaşık 900 metrelik çevresinde üç süpermarketin (örneğin 'Aldi') yanı sıra birkaç tane de restoran ve kafe bulunmaktadır. Periyodik ihtiyaçlar böylelikle yakın çevreden karşılanabilmektedir. Halihazırdaki kullanım açısından bakıldığında mikro konum iyi olarak değerlendirilmektedir.

### Ulaşım altyapısı hakkında açıklamalar

Neuss, B7 ve B1 federal otoyollarıyla ve A52, A46 ve A57 otoyollarıyla bireysel ulaşım ağına bağlanmaktadır. Söz konusu taşınmazdan hareketle yukarıda belirtilen A52 otoyoluna en yakın çıkış noktası olan yaklaşık 2,7 km uzaklıktaki (yol mesafesi) 'Büderich' bağlantı noktasındadır. Otobüs ve hafif raylı sistem durağı yürüme mesafesindedir ve buradan geçen ulaşım araçları sayesinde bütün şehre uzanan ve geniş bir alana uzanmakla iyi bir kapsama alınan sahip olan gelişmiş bir bağlantıdır. Toplu taşımanın en yakın bölgeler üstü ulaşım bağlantı noktaları ise her biri yaklaşık 7,9 km uzaklıkta olan Düsseldorf Garındaki ekspres hatların kullandığı "ICE Tren İstasyonu" ve uluslararası "Düsseldorf Havalimanı"dır.

Bahsettiğimiz bu faktörleri düşündüğümüzde böylelikle iyi bir ulaşım alt yapısı mevcuttur.



Auftragsnummer 21-000013

## Taşınmaz

### Keşif hakkında açıklamalar

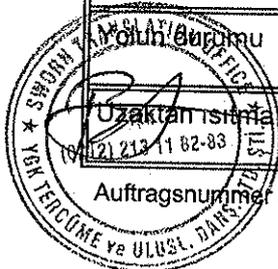
Keşif, 24/02/2021 tarihinde aşağıdaki imzanın sahibi tarafından PEKER Grup'tan Bay Topuk ile birlikte yapılmıştır. İmarsız arsada keşif yapılmıştır. Keşif, BelWertV'ye uygun bir kapsamda gerçekleştirilmiştir. Aşağıda imzası bulunan bilirkişinin 20/06/2021 tarihinde kendi bayına yapmış olduğu keşifte gayrimenkulün durumunda bir değişikliğe rastlanmamıştır.

#### Hazır Bulunanlar:

Bay Topuk	PEKER Grup
Bay Dr. Ulf R. Netzel	Eksper

### Arsa hakkında açıklamalar

Şehirdeki konumu	Merkezin kenarında
Mıntıka tipi	şimdiye kadar sanayi bölgesi, karma bölge planlanmaktadır
Komşu yapılaşma	ağırlıklı olarak konut ve işyerlerinin bulunduğu binalar ve ticari yapılar mevcuttur.
Komşu yapılaşmanın yüksekliği	bir ila beş katlı
Konum değerlendirme	iyi
Arsanın yapısı	düzensiz kesit
Topoğrafya	düz
Arsanın genişliği	ortalama yaklaşık 68,5 m
Arsanın derinliği	ortalama yaklaşık 269 m
Ulaşım bağlantısı	uygun
Şehir içi toplu taşıma	yakında
Otopark olanakları	ileride arsada yer altı otoparkı, sokaklarda park olanakları
Yola erişimi	doğrudan
Yolun durumu	tahkimli
Uzaktan inşaat	-----



Auftragsnummer 21-000013

Elektrik	var (varsayılıyor)
Gaz	var (varsayılıyor)
Su	var (varsayılıyor)
Telefon	var (varsayılıyor)
Kablo TV	-----
Pis su	kanalizasyona yönlendirme
Yağmur suyu	kanalizasyona yönlendirme

### Bina hakkında açıklamalar

Değerlendirme konusu gayrimenkul hemen Neuss Limanının yanındaki bir boşluk olup su kenarı arazisidir. Arsa üzerinde eskiden yapılaşma mevcut olup kısmen halen tahkimlidir ve Neuss Belediyesi tarafından hazırlanmış olan bir imar planının geçerlilik alanına girmektedir. Bu planın amacı kentin bu liman bölgesi kısmının geliştirilerek tarihi merkez ile Obererft (liman) arasında bir bağlantı noktası haline gelmesidir. Burada ayrıca bir liman gezinti bölgesinin geliştirilmesi de düşünülmüştür. Değerlendirme konusu gayrimenkul yüksek ve kaliteli bir kentsel gelişimin başlangıç noktasını oluşturmaktadır.

Değerlendirme konusu taşınmaz için imar talepli ön başvuruda bulunulmuştur. Bu ön başvuruda mevcut imar planındaki hedef gözetilmiştir. Ön başvurunun konusunu 224 konut birimi barındıran bir bina kompleksi oluşturmakta olup (24 bağımsız bölüm sosyal konut olacaktır) yaklaşık 21.760 metrekare oturma alanı ve toplamda 5.535 metrekareyi bulan ticari alan öngörülmüştür. Bununla birlikte yer altında 300 araçlık bir otopark oluşacaktır.

Arsadaki tahkimatı kaldırmak için gerekli olan masraf inşaat masraflarına (imalat değeri) dahildir.



## Tapu

Tapu Sicili Sureti Tarihi: 27.10.2020  
Yerel Mahkeme: Neuss  
Tapu Sicili Müdürlüğü: Neuss

## Tapu ve Mülkiyet Kütüğü (BV)

Cilt	Yaprak	BV Sıra No	Pafta Bölgesi	Ada	Parsel(ler)	Alan
	35530	1	Neuss	9	1963	15.084,00
	35530	2	Neuss	54	858	100,00

Toplam alan 15.184,00  
**Değerleme konusu alan 15.184,00**

## Departman I, Malik

Scopus Sedanstraße GmbH, Gräfelfing – München Yerel Mahkemesi, HRB 221314 –

## Tapu ve Mülkiyet Kütüğü (BV) hakkında açıklamalar

### Taşınmazın doğrulanması

Bu ekspertiz raporu hazırlanırken arazi haritası taşınmazın bağlı bulunduğu tapu ve mülkiyet kütüğü karşılaştırılmıştır. Arazileri tapu sicilinde yer alan konum bilgileriyle (pafta, ada, parsel bilgileri) arazi haritasında bulmak mümkün olmuştur. Tapu sicilinde gösterilen alan makuldür.

## Departman II hakkında açıklamalar

Departman II'de kayıt yoktur.

## Tapu ve mülkiyet kütüğü

Tapu ve mülkiyet kütüğü:  
İmar yükümlülükleri bilgisi: 18.08.2020

## İmar yükümlülüklerine ilişkin açıklamalar

İmar yükümlülüğü, taşınmaz maliklerinin kendi taşınmazlarıyla ilgili olarak yapıp ettikleri, müsamaha gösterdikleri veya kaçındıkları şeylerden ötürü ilgili resmi kurumlara karşı yükümlülüklerini ifade eder ve imar hukukundan kaynaklanır. Maddi değer ve getiri değerini etkileyecek olduğunda imar yükümlülüklerinin dikkate alınması yasal olarak gerekmektedir.

Neuss Belediyesinin 18/08/2020 tarihli bilgi yazısına göre 858 numaralı parselin bekleyen bir imar yükümlülüğü bulunmamaktadır. 1963 numaralı parsel için güncel bir imar yükümlülükleri sureti istenmeli ve bunun değeri etkileyip etkilemeyeceğine bakılmalıdır. Cerekirse de bu ekspertiz raporunda ayarlama yapılmalıdır.



## Değeri etkileyen diğer hususlar

### Kontaminasyonlar:

Bilirkişi incelemesi çerçevesinde topraktaki geçmişten getirdiği mevcut kirlenmeler ve kontaminasyonlar kontrol edilmemiş ve incelenmemiştir. Yapılan keşif çerçevesinde toprakta kimyasal ve fiziksel kirlenme olabileceğine dair işaretlere rastlanmıştır. Rhein-Kreis Neuss Belediyesinin 13/08/2020 tarihinde vermiş olduğu bilgiye göre parseller bölgenin kontaminasyon siciline işlenmiş durumdadır. Bunun nedeni arazinin daha önce endüstriyel amaçlarla kullanılmış olmasıdır. İnşaat çalışması vesilesiyle bu önemli pisliklerin giderilmesi zorunlu olacaktır. Bu değerlendirme çalışması için, onaylanması muhtemel bu konut ve işyeri kullanımı göz önünde bulundurulduğunda ve imar planının kesinleşeceği düşünüldüğünde ileride arazide kontaminasyon kalmayacağı varsayılabilir. Şu an için kontaminasyonun olup olmadığı ve varsa nerede olduğu bilinmediğinden tedbirli olmak bakımından bunun giderilmesi için 250.000,- avro düşülmüştür.

### İnşaat zemini:

Bu değerlendirme çalışmasında ayrıca konuma özgü inşaat zemini ve yer altı sularının durumu toprak referans değerlerinde yer aldıkları haliyle dikkate alınmıştır. Fazlaya dair ekstra tetkik yaptırılmamıştır.

### Altyapı katılım payı:

Arazinin altyapı bağlantısı bulunduğu konumun şartlarına uygun olmakla birlikte imar planına göre arazinin Kaistraße caddesi (taşınmazın batı sınırı) boyunca inşa edilmesi öngörülmüştür. Burada altyapı katkı payı alınacağı varsayılmaktadır. Bu nedenle toprak değerinde metrekare başına 15,- avroluk altyapı katılım payı dikkate alınmıştır.

### Eski eser koruması:

Değerlendirme konusu taşınmaz korunması gereken eski eser kapsamında değildir.

### Doğanın ve türlerin korunması:

Keşif sırasında koruma altındaki bitkilerin ve/veya türlerin bulunduğunu gösteren bir işarete rastlanmamıştır. Bu bakımdan doğanın ve türlerin korunmasına ilişkin hukuki mevzuat uyarınca sorgulama yapılmamıştır.

### İmisyonlar:

Kuzey Ren Vestfalya Eyaleti Çevre, Tarım, Doğayı ve Tüketicileri Koruma Bakanlığının çevre gürültü portalından alınan gürültü kartına göre (erişim zamanı: 25/02/2021, 12.45; hukuken bağlayıcı değildir) değerlendirme konusu taşınmaz için 24 saatlik bir dönemde yol trafiğinin ve sanayinin olumsuz etkisi altındadır. Bu sorun konum bakımından tipiktir (liman bölgesi) ve imar ruhsatı çerçevesinde sesten korunmaya yönelik koşullarla çözülecektir. Bu ayrıca üretim maliyetlerinde dikkate alınmaktadır.

### İslah bölgesi:

Taşınmaz bir ıslah bölgesinde değildir.

### Ağır silahlar

Değerleme konusu arazide ağır silah bulunmadığı varsayılmaktadır. 27/05/2019 tarihinde yetkili Düsseldorf Bölge Hükümeti tarafından ağır silah kontrolü yapılması tavsiye edilmiştir.

Eğer yukarıdaki varsayımlar doğru çıkmazsa bu raporda değişiklik yapılması gerekir.



## Toprak Değeri

Arsanın ilgili kısmı		Ana yüzölçümü		Yan yüzölçümü 1		Yan yüzölçümü 2		Getirili *	Toprak değeri avro
No	Adı	m <sup>2</sup>	avro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	avro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	avro/m <sup>2</sup>		
1		15.184	835,00					Ja	12.678.640

\* "getirili= Değil" ibaresi bulunan alanlar değerlendirilmede bağımsız kullanılabilir kısımlar olarak dikkate alınmıştır ve aşağıda getirili değil olarak gösterilmiştir.

**TOPRAK DEĞERİ (toplam)**

**12.678.640**

## Toprak değeri hakkında açıklamalar

### İmar planı ve inşaat yönetmeliğine göre durum

Mevcut belgelere göre değerlendirme konusu taşınmaz kesinleşmiş bir imar planının geçerlilik alanı içerisinde değildir, hazırlanmakta olan bir imar planının geçerlilik alanına girmektedir. Burada 456 numaralı "Rheintorstrasse Caddesi / Düsseldorfer Straße Caddesi" imar planı söz konusu olup bu imar planı değerlendirme konusu gayrimenkul için, kesinleşmesinin ardından, 0,8 taban alan katsayısı ve 2,9 kapalı alan katsayısı ile yassı çatılı, bitişik nizam, karma bir bölge (MI) tespiti içerecektir. BauGB Madde 31 hükmü uyarınca bu projenin kabul edilmesi beklenmektedir. Proje planlama aşamasındadır.

İmarsız gayrimenkullerde / arsalarda yalnızca imarı çıkmış durum dikkate alınacağından bu değerlendirme çalışması için imar amaçlı ön başvurunun olumlu sonuçlanacağı ve ardından imar planının kesinleşerek inşaat ruhsatı alınacağı ve böylelikle de ileride planlanan bu tesisin hem usulen hem de maddeten hukuka uygun olacağı varsayılmaktadır.

### Toprak referans değeri BRW / toprak değeri

Toprak değeri, arazi üzerindeki mevcut inşai tesisler dikkate alınmaksızın öncelikle karşılaştırmalı değer yöntemiyle belirlenmelidir. Güncel toprak değeri BORISplus.NRW'den alınmıştır. BORISplus.NRW, Kuzey Ren Vestfalya Eyaleti Gayrimenkul Değerleri için Bilirkişiler Heyeti Merkezi Bilgi Sistemi'dir. Toprak referans değeri ise örneğin gelişme durumu, inşai kullanımın türü ve ölçüsü ve kesit gibi esas itibariyle değeri eşit olarak etkileyen faktörlerle birlikte bir bölgenin metrekare başına olmak üzere satış fiyatlarından hareketle belirlenen toprak değeridir; bölge bakımından tipik özelliklere sahip inşaata hazır bir arazi esas alınır. Toprak referans değerleri esas itibariyle imarsız arsalar içindir.

Toprak referans değeri rayiç değen değildir. Değerlendirme konusu taşınmazda örneğin inşai kullanımın türü ve ölçüsü, özellikleri, altyapı bağlantı durumu ve arsa yapısı gibi değeri etkileyen özelliklerdeki farklılıklar toprak referans değerinde farklılıklara neden olabilir. Bunun için bilirkişiler heyetlerinin ilgili emlak piyasa raporlarındaki toprak referans değerine ilişkin açıklamalarına ve bunların tanımlamalarına bakılmalıdır.

Elimizdeki değerlendirme vakasında boris.nrw.de'de değerlendirme konusu arsa için bölgesel toprak referans değerleri gösterilmemiştir, çünkü burada şimdiye kadar özel kullanım alanı söz konusu olmuştur.

Buradan hareketle toprak değerini bulmak için doğrudan doğruya liman bölgesinin bitişindeki iki toprak referans değerleri bölgelerine bakmak gerekmektedir.

Aşağıdaki tablolarda toprak referans değerlerinin özellikleri görülmektedir (Kaynak: www.borisplus-nrw.de):



<b>Konum ve değer:</b>		
Belediye	Neuss	
İlçe	Şehir içi	
Toprak referans değer numarası	201010	
<b>Toprak referans değeri:</b>	480	€/m <sup>2</sup>
Toprak referans değeri referans tarihi	01.01.2020	
Toprak referans değeri kodu	bölgesel	
<b>Tarif edici özellikler:</b>		
Gelişme durumu	İnşaata hazır arsa	
Katkı payı durumu	BauGB ve KAG uyarınca muaf	
Kullanım türü	karma bölge	
Kat sayısı	IV	
Kapalı alan katsayısı	1,6	
Derinlik	35 m	
Not	Rheintorstraße	
Açık saha		
Kapalı alan katsayısı hesaplama mevzuatı	diğer	
Konum değerlendirmesi		

<b>Torum ve değer:</b>		
Belediye	Neuss	
İlçe	Innenstadt	
Toprak referans değer numarası	201013	
<b>Toprak referans değeri:</b>	740	€/m <sup>2</sup>
Toprak referans değeri referans tarihi	01.01.2021	
Toprak referans değeri kodu	zonal	
<b>Tarif edici özellikler:</b>		
Gelişme durumu	İnşaata hazır arsa	
Katkı payı durumu	BauGB ve KAG uyarınca muaf	
Kullanım türü	karma bölge	



Auftragsnummer 21-000013

Kat sayısı	IV
Kapalı alan katsayısı	1,8
Derinlik	30 m
Not	Quirinusstraße
Açık saha	
Kapalı alan katsayısı hesaplama mevzuatı	sonstige
Konum değerlendirme	

Değerlendirme konusu gayrimenkul için toprak referans değerini tahin edebilmek için iki toprak referans değeri öncelikle esas alınan kapalı alan katsayısı açısından uyarlanmıştır. 500 avroluk toprak referans değeri 1,6 kapalı alan katsayısı için geçerlidir. Diğer toprak referans değerine esas teşkil eden 1,8'lik kapalı alan katsayısı için uyarlama faktörü 1,07'dir. Buna göre:  $500 * 1,07 = 535,-$  avro/metrekare.

Değerlendirme konusu arsa, ileride sahip olacağı kentsel karakteristiği düşünülduğünde bu iki referans değerden biriyle tamamen örtüşmemektedir. İki bölgedeki imar bölgesinin yoğunluğu farklıdır ve bölgeler mimari açıdan da farklı yapılandırılmıştır. Bu nedenle bunlar farklı ağırlıklara sahiptir; şöyle ki: 535,- avro/metrekare ile % 30 ve 740 avro/metrekare ile % 70.

Ağırlıklı değer şöyle elde edilmektedir:  $(535,- * 0,3) + (740 * 0,7) = 160,50 + 518 = 678,50$  avro/metrekare.

Neuss Belediyesinin emlak piyasası raporunda toprak referans değerlerinde kapalı alan katsayısı ayarlaması BauNVO'daki (Madde 20) kapalı alan katsayısını örnek almamakta, daha ziyade Toprak Referans Değerleri Yönetmeliğindeki değer bakımından önemli olan kat sayısını esas almaktadır. Bu ise, yeraltı kapalı otoparkı olarak oluşturulan yer altındaki alanların, bunlar da kiraya verildiğinden değer bakımından önemli kabul edildiği anlamına gelmektedir. Böylelikle değerlendirme konusu gayrimenkul için kapalı alan katsayısı yaklaşık 2,8 olarak bulunmuştur.

Neuss Belediyesi Birlikçiler Heyeti Emlak Piyasası Raporu konut bölgeleri ve karma bölgelerdeki taşınmazlar için 1,8'lik konut amaçlı kapalı alan katsayısına (bakınız; yukarıdaki uyarlama) ve 2,6'lık konut amaçlı kapalı alan katsayısına (hazırda 2,8) uyarlama katsayısını 1,25 olarak göstermektedir. Daha yüksek emsaller için bir bilgi yoktur. Bu nedenle bunun toprak referans değeri için en yüksek etkiyi oluşturduğu varsayılmalıdır.

Toprak değeri buna göre şöyle hesaplanır: ağırlıklı toprak referans değeri \* uyarlama katsayısı = uygulanacak olan toprak değeri:

$$678,50 \text{ avro/metrekare} * 1,25 = 848 \text{ avro/metrekare}$$

Taşınmazın altyapı bağlantıları konumunun şartlarına uygundur, fakat imar planına göre arazinin Kaistraße caddesi (taşınmazın batı sınırı) boyunca inşa edilmesi öngörülmüştür. Burada altyapı katkı payı alınacağı varsayılmaktadır. Bu nedenle toprak değerinde metrekare başına 15,- avroluk altyapı katılım payı toprak değerinden düşülmüştür.

$$848 - 15 = 833,- \text{ avro/metrekare}$$

Komşu toprak referans değer bölgelerinin ağırlıklı ve uyarlanmış toprak referans değerlerinden hareketle taşınmaz için elde edilen toprak değeri böylelikle yaklaşık 835 avro/metrekare olarak kabul edilmiştir. Böylelikle net toprak değeri yaklaşık 12,7 milyon avrodur.



## Maliyet değeri

Bina no	Arsanın ilgili kısmı - No	İnşaat yılı	GND RND		İnşai tesislerin üretim maliyetleri			Yaşa bağlı değer azalması		Yaşa bağlı değer azalması uygulanmış üretim maliyeti avro	
			Yıl		Miktar	avro	%BNK	metot	%		
1	Konut ve işyeri binası	1	2021	80	80	45.157,00 m <sup>2</sup> brüt taban	1.200	17,00	çizgisel	0,00	63.400.428
2	Yeraltı otoparkı park yerleri	1	2021	80	80	300,00 adet	5.000	17,00	çizgisel	0,00	1.755.000

65.155.428

### Yaşa bağlı değer azalması uygulanmış üretim maliyeti

65.155.428

+ Dış tesislerin güncel değeri

%5,00

3.257.771

### İnşai tesislerin ve diğer tesislerin üretim maliyeti

68.413.199

## Üretim değerine ilişkin açıklamalar

### Brüt taban

Planlanan bina için üretilecek olan brüt taban imar amaçlı ön başvurudaki mevcut hesaplamalardan hareketle belirlenmiştir. Burada balkonsuz brüt taban (R) dikkate alınmıştır, çünkü maddi değerler yönergesi balkonları brüt tabandan saymamaktadır. Böylelikle toplam yaklaşık 45.157 metrekare brüt taban elde edilmiştir.

### Kullanım süresi

Kullanım süresi, değerlendirme literatüründe yayımlanan sürelerle (burada konut ve işyeri binaları için 80 yıl (yaklaşık % 67,5'i bulan konut kullanımı ağırlıklıdır)) uygulanmıştır. Yeni yapı statüsü nedeniyle yaşa bağlı azalma uygulanmamıştır.

### Üretim maliyetleri

İnşaat giderlerini belirlemek için 2020 senesi BKİ İnşaat Giderleri Bilgi Merkezinin yayınlarına başvurulmuştur. % 15'inden fazlası karma kullanıma sahip konut ve işyeri binaları (mevcutta % 67,5'e 32,5) için maliyet aralığı 1.270 - 1.760 avro/metrekare brüt taban aralığı, ortalama 1.490 avro/metrekare brüt taban belirtilmektedir.

Mevcut vakada 1.200 avro/metrekare brüt taban uygulanmıştır. Yeraltındaki 300 araçlık otopark için konstrüksiyon tipindeki farklılık ve ekstra havalandırma ihtilaçları nedeniyle park yeri başına 10.000 avroluk fark uygulanmıştır. Böylelikle üretim maliyetindeki düşüş kompanse edilmiştir.

### Yan inşaat giderleri ve dış tesisler

İnşaat giderlerine ilaveten % 17 oranında yan inşaat giderleri uygulanmıştır. Dış tesisler (örneğin bina ağırlıkları) üretim maliyetlerinin % 5'i olarak gösterilmiştir.



Auftragsnummer 21-000013

## Proje Değeri

Kullanım		RND yıl	Faiz %	Birimler	Alan m <sup>2</sup>	Kira [avro/m <sup>2</sup> (adet)]		Brüt getiri avro	Toprak faizlendir mesi avro/a
Binada	Kullanım / Tarif					mevcut	uygulanmış		
w	1	80	3,50	24	2.140,00		8,00	205.440	20.427
w	1	80	3,50	200	19.620,00		11,50	2.707.560	269.212
w	1	80	3,50	20	5.535,00		19,00	1.261.980	125.479
w	2	80	3,50	300			80,00	288.000	28.636

w = konut, g = ticari

Ø 80 Ø 3,50 244 27.295,00

4.462.980 443.754

## İşletme giderleri (rayiç değer)

Kullanım		Bakım		İdari		MAW	Diğer		Toplam
Binada	Kullanım / tarif	avro/m <sup>2</sup> / adet	% HK*	avro /WE / adet	% brüt getiri	% brüt getiri	avro /m <sup>2</sup> / adet	% brüt getiri	% brüt getiri
w	1	11,70	0,50	298,00	3,48	2,00			17,66
w	1	11,70	0,50	298,00	2,20	2,00			12,67
w	1	11,70	0,50	1.892,97	3,00	4,00			12,13
w	2	88,40	1,51	39,00	4,06	3,00			16,27

\* İlgili: İnşaat lan giderleri dahil üretim giderleri

Ø 12,98

**Taşınmazdan piyasa şartlarında elde edilebilir yıllık brüt getiri** 4.462.980

- Paylaştırılmayan işletme giderleri 12,98% 579.565

**Taşınmazın piyasa şartlarında yıllık net getirisi** 3.883.415

x ortalama nakit değer faktörü 26,7487

**PROJE DEĞERİ**

103.876.302



Auftragsnummer 21-000013

## Proje değeri hakkında açıklamalar

Proje geliştirme ve ara finansman için toprak fiyatı yatırımcı hesaplaması veya rezidual değer yöntemi adı verilen usuller kullanılarak belirlenmiştir.

Yukarıda da anlatmış olduğumuz gibi sez konusu taşınmalar hazırlık aşamasındaki bir imar planının geçerlilik alanında bulunmaktadır.

Değer / rezidüel değer, Back- Door-Approach adını verdiğimiz yöntemle belirlenmiştir. Bu bağlamda beklenen getiri değeri toprak değeri uygulanmaksızın ve toprak değeri faizi uygulanmaksızın belirlenmiştir. Elde edilen rakamdan tanzim giderleri, ara finansman giderleri, kazanç ve yan giderler düşülmüştür. Kalan rakam taşınmazın ödenebilecek olan en yüksek rezidüel değerini oluşturmaktadır.

## Başlangıç verileri

### Mecur alanlar

İmar amaçlı ön başvuruya göre konut ve işyeri binasında toplam 21 bin 760 metrekare oturum alanına sahip 224 bağımsız birim bulunmaktadır. Bunlardan 24 tanesi sosyal konuttur. Ortalama bir konut büyüklüğü esas alınarak sosyal konutlar için 2.141 metrekare esas kabul edilmiştir. Bununla birlikte binanın yaklaşık 5.535 metrekare ticari kullanımlı alanı vardır.

### Kiralar

Neuss' taki serbest fiyatlandırmaya tabi konutlara ilişkin kira tablosunda (Güncellik: Temmuz 2020) 2010 senesinden itibaren kira aralığı metrekare oturum alanı başına 9,25-10,95 avrodur. Bu verilerde ağırlıklı olarak 2019 senesi esas alınmıştır. Neuss kira tablosuna göre ve limandaki konum (su kenarı arazisi) düşünüldüğünde sosyal konutlar dışında metrekare oturum alanı başına 11,50 avro uygulanmıştır. Sosyal konutlar için bilirkişi olarak metrekare oturum alanı başına 8,00 avroyu uygun bulduk.

Orta Aşağı ren Sanayi ve Ticaret Odasının ticari kira tablosu 2020 senesi için 1-b konumdaki 100 metrekareye kadar olan perakende alanları için kira aralığını metrekare kullanım alanı başına 12,00 - 20,000 avro, daha büyük alanlar için ise 10,00-22,00 avro/metrekare olarak göstermektedir. Restoran ve otel kiraları gösterilmemiştir. değerlendirme konusu taşınmaz için, bilirkişilerin deneyimlerinin de ışığında, metrekare kullanım alanı başına 19,00 avro uygulanmıştır.

Şehir merkezindeki park sorununu da düşündüğümüzde yeraltı otoparkındaki park yeri başına 80 avro uygulanması tercih edilmiştir.

## Emlak faizlendirme oranı

Neuss Belediyesi Bilirkişiler Heyeti konut ve işyeri binaları için emlak faizlendirme oranı aralığını % 1,8 - 5,9, ortalama olarak da % 3,9 olarak yayınlamıştır.

Emlak faizlendirme oranı olarak % 3,5,

**kentsel konum** (şehir merkezi),

**mesken lokasyonu** (su kenarı arazisi),

**konsept, donanım ve yapı tarzı,**

**güncel piyasa koşulları** (konuta olan yüksek talep) ve

**piyasa cazibesi** (taşınmaza olan yüksek talep)

dikkate alındığında piyasa koşullarına uygun bulunarak uygulanmıştır.



## İşletme giderleri

İşletme giderleri, binanın türü, inşai durum ve taşınmaz açısından tipik olan yayımlanmış, ortalama değerler dikkate alınarak belirlenmiş ve uygulanmıştır.

Bakım giderleri, aşınma, yaşlanma ve iklim koşullarının sonucunda inşai tesislerin kullanım süresi içerisinde amaçlarına uygun olarak kullanılmaya devam edilebilmesi için yapılması gereken harcamalardır. Bu giderler, inşai tesislerin cari bakım giderlerini ve düzenli onarım giderlerini kapsar, modernizasyon harcamalarını kapsamaz.

İdari giderler ise örneğin taşınmazın yönetimi için gerekli olan işgücü ve tesisler, muhasebe, hesap işleri, ödeme hareketleri ve yıl sonu hesapları için gerekli giderler, kira kontratlarının akdedilmesi ve feshi için gerekli olan giderler ve sigorta vakalarının gerektirdiği giderlerdir.

Kira mahrumiyeti riski, getiride azalma riski olup telafisi mümkün olmayan kira kayıpları veya boş halde kiralananı bekleyen odalardan oluşmaktadır. Bu aynı zamanda kira tahsilatları, kontrat fesihleri ve tahliyeler için gerekli olan hukuki giderleri de karşılar. Bu kalemde idari giderlerin bütün olarak ekonomikliği esas alınmalıdır. Bu nedenle bir kalemde BelWertV'deki aralığın üstüne çıkılmıştır.

İşletme giderleri aşağıdaki gibi uygulanmıştır:

Ticari:

Bakım giderleri olarak 11,70 avro/metrekare kullanım alanı, idari giderler olarak yıllık brüt gelirin % 1 - 6'sı, kira mahrumiyeti riski yıllık brüt gelirin % 4'ü.

Konut:

Bakım giderleri 11,70 avro/metrekare oturma alanı, idari giderler 298 avro/konut, % 2 kira mahrumiyeti riski.

## Rezidüal (artık) değer belirlenmesi

Getiri değerinden elde edilen proje değerinden inşaat giderlerinin (üretim değeri) ve proje finansman giderlerinin düşülmesi gerekmiştir. Bu bağlamda hem inşaat giderleri tutarı hem de tahmini toprak değeri için bir yıl için % 3,3 faiz uygulanmıştır. Bununla birlikte % 25 oranında şirket kârı düşülmüştür.

Proje değeri	103.876.302
Üretim değeri	81.091.839
Ara toplam	22.784.463
Arsa fiyatı faizlendirmesi	434.000
Üretim maliyeti faizlendirmesi	2.838.214
Ara toplam	19.512.249
% 25 şirket kârı	4.878.062
Güvence kesintisi	250.000
Rezidüal (artık) değer	14.384.186



Auftragsnummer 21-000013

Taşınmazın rezidüel (artık) değeri planlanan projenin onaylanması şartıyla yaklaşık 14,4 milyon avrodur.



Auftragsnummer 21-000013

## Şartlar

1963 numaralı parsel için güncel bir imar yükümlülükleri sureti istenmeli ve bunun değeri etkileyip etkilemeyeceğine bakılmalıdır. Gerekirse de bu ekspertiz raporunda ayarlama yapılmalıdır.

Bu değerlendirme bakımından imar amaçlı ön başvurunun olumlu sonuçlanması ve ardından imar planının kesinleşmesi şarttır.

## Belgeler

Belge türü	Durum	Belgenin tarihi
Kontaminasyon bilgi yazısı	mevcut	
İmar yükümlülükleri bilgi yazısı	mevcut	28/08/2020
İmar amaçlı ön başvuru	mevcut	
Ölçeksiz arazi haritası	mevcut	24/02/2021
Fotoğraf dosyası	mevcut	24/02/2021
Tapu sicili sureti	mevcut	27/10/2020
Makro konum	mevcut	24/02/2021

İşbu... TR  
Tercümenin  
ALM. + Türkçe uygun olarak  
tarafımdan tercüme edildiğini  
beyan ederim.  
YEMİNLİ ÇEVİRMEN  
Bahadır Arço





**NETZelWERK GmbH**



**Bearbeiter: Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel**

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, MRICS, Personenzertifizierter Sachverständiger (DIN EN ISO/IEC 17024)

Gartzenweg 1 a, 40789 Monheim am Rhein Mobil: 0173 312 7875

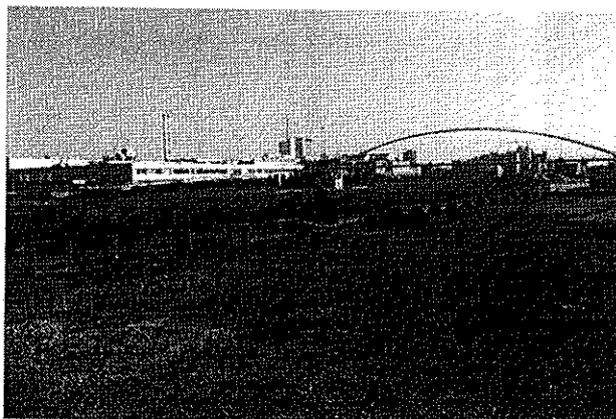
## Gutachten

Auftrags-Nr. 21-000013

### unbebautes Wohn- und Geschäftsgrundstück

PLZ, Ort **41460 Neuss**  
Straße **Düsseldorfer Str.**  
Bundesland

Gutachter/in **Dr. Ulf R. Netzel**  
Objektbesichtigungstag **24.02.2021 und  
20.06.2021**  
Besichtigungsumfang **Außenbesichtigung**  
Wertermittlungstichtag **24.02.2021**  
Qualitätsstichtag **24.02.2021**



**Marktwert**  
**14.400.000 EUR**

#### Auftraggeber:

**OXO Investment GmbH vertreten durch Herrn Murat Beyasyüz**  
**Cecilienallee 17**  
**40474 Düsseldorf**



Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

## AUFLAGEN BEACHTEN

### Verwendungszweck

Der Residualwert stellt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB sowie des Beleihungswertes i.S. der BelWertV dar.

Zur Erarbeitung des Gutachtens ist der Sachverständige auf Unterlagen und Auskünfte unterschiedlicher Personen und Behörden angewiesen. Bezüglich der Vollständigkeit und Korrektheit dieser Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass der Sachverständige keine umfassende und detaillierte Prüfung der einzelnen Angaben vornehmen kann.

Die vorliegende Residualwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für die Richtigkeit dieser Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten dient betrieblichen Zwecken.

### Hinweis zu Covid-19

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag möglicherweise gewisse Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt denen vor dem o.g. Ereignis, entsprechend dem Marktbericht 2021 bestehen bleiben. Anderweitige Annahmen wären spekulativ.

### Fazit

**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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).**

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt zu bemessen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei insgesamt rd. 15.184 qm große Grundstücke im Stadtzentrumsbereich der Stadt Neuss unmittelbar am Hafen - Wassergrundstücke - die derzeit unbebaut sind.

Für den Bereich wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Nutzung als Mischgebiet - Wohnen und Gewerbeflächen - vorsieht. Für die Bewertungsgrundstücke selbst ist eine Bauvoranfrage gestellt, die auf der Grundlage der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgebaut ist. Insgesamt sind rd. 21.760 qm Wohnfläche und rd. 5.535 qm Gewerbefläche sowie 300 TG-Stellplätze geplant.

Der Marktwert des Grundstücks wird im sog. "Back-Door-Approach" ermittelt, dem sog. Residualwertverfahren. Dies ergab einen Marktwert von rd. 14,4 Mio. € für das Grundstück mit der in der Bauvoranfrage enthaltenen Nutzung und Bebauung. Zudem wird unterstellt, dass das zukünftig zu errichtende Gebäude vollständig vermietet wird.

Die Marktanpassung erfolgt im vorliegenden Fall durch den Ansatz eines marktgerechten Bodenwertes und den Ansatz von marktgerechten Mieten und eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes.

**Der Wert steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Bauvoranfrage bzw. der nachfolgenden Rechtskraft des Bebauungsplans.**



Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen auf der Basis des Ertragswerts nach Fertigstellung bei Vollvermietung zum Wertermittlungsstichtag zu rund

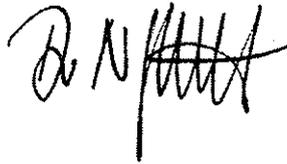
**14.400.000 €**

(in Worten: vierzehnmillionenvierhunderttausend Euro)

abgeleitet.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck benutzt werden. Es wird dreifach im Original ausgefertigt. Verwendung und Vervielfältigung durch Dritte ist nicht zulässig.

Monheim, den 21.06.2021



.....  
Dr. Ulf R. Netzel, MRICS, öbuv SV, SVG-Euro-Zert

Ausfertigung ( / )



## Lage

### Erläuterungen zur Makrolage

Die Kreisstadt Neuss liegt im Rhein-Kreis Neuss (Regierungsbezirk Düsseldorf) und befindet sich ca. 7 km südwestlich des Stadtzentrums der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Neuss trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 154.000 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Die Stadt ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, übernimmt innerhalb der Planungsregion Düsseldorf die Funktion eines Mittelzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Neuss.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2020 für Neuss insgesamt ca. 60.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 72.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 11.743 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 4.277 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Neuss wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Elektrotechnik & Elektronikindustrie, Verkehr & Logistik sowie von der Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Neuss bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2018 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rhein-Kreis Neuss derzeit 6,2 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: Januar 2021). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,6 Punkten für den Rhein-Kreis Neuss, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

### Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Barbaraviertel', angrenzend an das Stadtzentrum von Neuss in einem bisherigen Gewerbe-/Industriegebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage einerseits durch Wohn- und Geschäftsbebauung, andererseits durch gewerblich genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage von mittleren Lärmimmissionen geprägt. Dies stellt grundsätzlich einen negativen Standortfaktor dar, der jedoch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auflagen in einer Baugenehmigung (vgl. oben) vernachlässigbar ist. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

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

### Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Neuss ist über die Bundesstraßen B7 und B1 sowie über die Autobahnen A52, A46 und A57 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A52 liegt in rd. 2,7 km (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Büderich'. Eine Bushaltestelle bzw. Stadtbahnstation befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum ICE-Bahnhof 'Düsseldorf Hbf' als auch zum internationalen Verkehrsflughafen 'Düsseldorf' jeweils ca. 7,9 km.

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



## Objekt

### Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Ortstermin hat am 24.02.2021 durch den unterzeichnenden Sachverständigen gemeinsam mit Herrn Topuk, PEKER Group, stattgefunden. Die Besichtigung umfasste das unbebaute Grundstück. Die Besichtigung erfolgte in einem BelWertV-konformen Umfang. Eine erneute Besichtigung am 20.06.2021 durch den unterzeichnenden Sachverständigen allein ergab keine Veränderung des Grundstückszustandes.

#### Anwesend:

Herr Topuk	PEKER Group
Herr Dr. Ulf R. Netzel	Gutachter

### Erläuterungen zum Grundstück

Lage im Stadtgebiet	Zentrumsrandlage
Gebietsart	bisher Gewerbegebiet, geplant Mischgebiet
Nachbarbebauung	überwiegend geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser und gewerbliche Bauten
Höhe der Nachbarbebauung	ein- bis fünfgeschossig
Lagebeurteilung	gut
Grundstücksgestalt	unregelmäßiger Zuschnitt
Topographie	eben
Grundstücksbreite	im Mittel ca. 68,5 m
Grundstückstiefe	im Mittel ca. 269 m
Verkehrsanbindung	günstig
Personennahverkehr	in der Nähe
Parkmöglichkeiten	zukünftig auf dem Grundstück in der Tiefgarage, im öffentlichen Straßenraum
Straßenzugang	direkt
Straßenzustand	ausgebaut



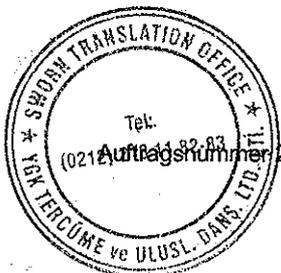
Fernwärme	-----
Strom	vorhanden (unterstellt)
Gas	vorhanden (unterstellt)
Wasser	vorhanden(unterstellt)
Telefon	vorhanden (unterstellt)
Kabelfernsehen	-----
Schmutzwasser	Einleitung in den Kanal
Regenwasser	Einleitung in den Kanal

#### Erläuterungen zum Grundstück

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Areal, das unmittelbar am Neusser Hafen anliegt, ein sog. Wassergrundstück. Das Grundstück war bebaut und ist teilweise noch befestigt und liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der hier von der Stadt Neuss aufgestellt wird. Dieser hat die Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Hafenbereichs als Bindeglied zwischen dem historischen Zentrum und der Obererft (Hafen). U.a. soll hier eine Uferpromenade entwickelt werden. Das zu bewertende Grundstück bildet den Auftakt einer qualitativ hochwertigen Stadtentwicklung.

Für das Bewertungsobjekt wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Diese Bauvoranfrage nimmt die Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans auf. Gegenstand der Bauvoranfrage ist ein Gebäudekomplex mit 224 Wohneinheiten (davon 24 WE öffentlich geförderter Wohnraum) mit einer Wohnfläche von rd. 21.760 qm sowie Gewerbeflächen mit einer Größe von insgesamt 5.535 qm. Zudem sollen 300 Tiefgaragenplätze entstehen.

Die Kosten für die Beseitigung der Grundstücksbefestigung sind in den Baukosten (Herstellungswert) enthalten.



Auftragsnummer 21-000013

## Grundbuch

Auszug vom: 27.10.2020

Amtsgericht: Neuss

Grundbuch von: Neuss

## Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
	35530	1	Neuss	9	1963	15.084,00
	35530	2	Neuss	54	858	100,00

Gesamtfläche 15.184,00  
davon zu bewerten 15.184,00

## Abteilung I, Eigentümer

Scopus Sedanstraße GmbH, Gräfelting - Amtsgericht München, HRB 221314 -

## Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

### Verifizierung Grundstück

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurde ein Abgleich zwischen der Flurkarte und dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches vorgenommen. Die Grundstücke konnten mit den im Grundbuch gemachten Lageangaben (Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer) in der Flurkarte aufgefunden werden. Die im Grundbuch ausgewiesene Fläche ist plausibel.

## Erläuterungen zur Abteilung II

In Abt. II keine Eintragungen

## Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis:

Baulastenauskunft vom: 18.08.2020

## Erläuterungen zu Baulasten

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Die Berücksichtigung von Baulasten ist vorgeschrieben für den Fall, dass sie den Sach- oder Ertragswert beeinflusst:

laut schriftlicher Auskunft der Stadt Neuss vom 18.08.2020 ruhen auf dem Flurstück 858 keine Baulasten. Für das Flurstück 1963 ist ein aktueller Baulastenauszug anzufordern und auf Wertrelevanz zu prüfen. Ggf. wäre dieses Gutachten anzupassen.



## Sonstige Wertbeeinflussungen

### Alllasten:

Eine Überprüfung bzw. Untersuchung auf Alllasten und Kontaminierungen hat im Rahmen dieses Gutachtens nicht stattgefunden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich Hinweise auf etwa vorhandene chemische oder physikalische Bodenverunreinigungen ergeben. Laut Mitteilung des Rhein-Kreises Neuss vom 13.08.2020 sind die Flurstücke im Alllastenkataster des Kreises erfasst. Dies ist auf die industrielle Vornutzung der Grundstücke zurückzuführen. Im Zuge der Baumaßnahme werden diese relevanten Verunreinigungen entfernt werden müssen. Für diese Wertermittlung wird vor dem Hintergrund der potentiell genehmigten Wohn- und Geschäftsnutzung ggf. auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes von einem zukünftig alllastenfreien Grundstück ausgegangen. Da eine Existenz und/oder Lage von ggf. vorhandenen Verunreinigungen nicht bekannt ist wird aus Vorsichtsgründen ein Betrag von 250.000 € für deren Beseitigung abgezogen.

### Baugrund:

In dieser Wertermittlung ist ansonsten eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### Erschließungsbeiträge:

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, jedoch ist laut Bebauungsplan die Herstellung der Kaistraße entlang des Grundstücks (westliche Grundstücksgrenze) vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass hier Erschließungsbeiträge erhoben werden. Daher wird ein Erschließungskostenanteil von 15 €/qm beim Bodenwert berücksichtigt.

### Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt steht nicht unter Denkmalschutz

### Natur- und Artenschutz:

Hinweise auf die Existenz von geschützten Pflanzen und / oder Arten haben sich während der Ortsbesichtigung nicht ergeben. Insoweit sind natur- und artenschutzrechtliche Aspekte auftragsgemäß nicht abgefragt worden.

### Immissionen:

Gemäß Lärmkarte aus dem Umgebungslärmportal des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Zugriff am 25.02.2021, 12.45 Uhr nicht rechtsverbindlich) liegt eine Beeinträchtigung durch Straßenverkehr und Industrie für das zu bewertende Grundstück bezogen auf einen 24 Stunden Zeitraum vor. Diese ist lagetypisch (Hafenbereich) und wird im Rahmen der Baugenehmigung durch Schallschutzaufgaben gelöst werden. Dies wird im Weiteren bei den Herstellungskosten berücksichtigt.

### Sanierungsgebiet:

Das Objekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

### Kampfmittelfreiheit

Für das Bewertungsgrundstück wird Kampfmittelfreiheit unterstellt. Eine Überprüfung auf Kampfmittel wird von der zuständigen Bezirksregierung Düsseldorf wurde am 27.05.2019 empfohlen.

Sollten die o.a. Annahmen nicht zutreffen, so wäre dieses Gutachten anzupassen.



## Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	lich*	EUR
1		15.184	835,00					Ja	12.678.640

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt)**

**12.678.640**

## Erläuterungen zum Bodenwert

### Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation

Laut vorliegenden Unterlagen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern im Bereich eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 456 "Rheintorstrasse/Düsseldorfer Straße", der für den Bereich des Bewertungsgrundstücks - nach Rechtskraft - die Festsetzungen MI-Mischgebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 bei einer geschlossenen Bauweise mit Flachdach enthält. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich zur Zeit hier nach § 31 BauGB, Vorhaben während der Planaufstellung.

Da bei unbebauten Grundstücken/Bauland nur gesichertes Planungsrecht berücksichtigt werden darf, wird für diese Wertermittlung eine positive Bauvoranfrage mit nachfolgender Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. eine Baugenehmigung und damit zukünftig die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der geplanten baulichen Anlagen unterstellt.

### Bodenrichtwert BRW / Bodenwert

Der Wert des Bodens ist, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der aktuelle Bodenwert wurde BORISplus.NRW entnommen. BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je m<sup>2</sup> für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, und Grundstücksgestaltung können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken. Zu beachten sind dafür die jeweiligen Legenden der Gutachterausschüsse zum Bodenrichtwert und deren Definitionen im jeweiligen Grundstücksmarktbericht.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird in boris.nrw.de für das Bewertungsgrundstück kein zonaler Bodenrichtwert ausgewiesen, da es sich bisher um eine sogenannte Sondernutzungsfläche handelte.

Zur Ableitung des Bodenwerts wird daher auf die Bodenrichtwerte der beiden unmittelbar an den Hafenebereich angrenzenden Bodenrichtwertzonen zurückgegriffen.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Merkmale der Bodenrichtwerte (Quelle: www.borisplus-nrw.de):



<b>Lage und Wert:</b>		
Gemeinde	Neuss	
Ortsteil	Innenstadt	
Bodenrichtwertnummer	201010	
<b>Bodenrichtwert:</b>		
	500	€/ m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021	
Bodenrichtwertkennung	zonal	
<b>Beschreibende Merkmale:</b>		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG	
Nutzungsart	Mischgebiet	
Geschosszahl	IV	
Geschossflächenzahl	1,6	
Tiefe	35 m	
Bemerkung	Rheintorstraße	
Freies Feld		
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige	
Lagebeurteilung		

<b>Lage und Wert:</b>		
Gemeinde	Neuss	
Ortsteil	Innenstadt	
Bodenrichtwertnummer	201013	
<b>Bodenrichtwert:</b>		
	740	€/ m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021	
Bodenrichtwertkennung	zonal	
<b>Beschreibende Merkmale:</b>		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG	
Nutzungsart	Mischgebiet	



Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,8
Tiefe	30 m
Bemerkung	Quirinusstraße
Freies Feld	
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Lagebeurteilung	

Zur Ableitung des Bodenwerts für das Bewertungsgrundstück werden die beiden Bodenrichtwerte zunächst hinsichtlich der zugrunde liegenden GFZ angepasst. Der Bodenrichtwert von 500 € bezieht sich auf eine GFZ von 1,6. Der Anpassungsfaktor für eine GFZ von 1,8, die dem anderen Bodenrichtwert zugrunde liegt, beträgt 1,07. Es ergibt sich also:  $500 * 1,07 = 535 \text{ €/qm}$ .

Das Bewertungsgrundstück entspricht von seiner zukünftigen städtebaulichen Charakteristik her nicht vollständig einem der beiden Richtwerte. Die Bebauungsstruktur der beiden Zonen ist unterschiedlich dicht und architektonisch anders gestaltet. Daher werden sie gewichtet angesetzt und zwar 535 €/qm mit 30 % und 740 €/qm mit 70 %.

Der gewichtete Wert ergibt sich mit:  $(535 * 0,3) + (740 * 0,7) = 160,50 + 518 = 678,50 \text{ €/qm}$ .

Die GFZ-Anpassung der Bodenrichtwerte im Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss bezieht sich nicht auf die GFZ i.S. der BauNVO (§ 20) sondern auf die sog. wertrelevante Geschossflächenzahl aus der Bodenrichtwertrichtlinie. Das bedeutet, dass die als Tiefgaragengeschosse ausgebildeten unterirdischen Flächen als wertrelevant gelten, da sie vermietet werden. Es ergibt sich somit eine wGFZ von rd. 2,8 für das Bewertungsgrundstück.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Neuss nennt für Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten bei einer wGFZ des Bodenrichtwerts von 1,8 (vgl. Anpassung oben) und einer wGFZ des Bewertungsgrundstücks von 2,6 (vorliegend 2,8) einen Anpassungskoeffizienten von 1,25. Für höhere Ausnutzbarkeiten erfolgt keine Angabe. Daher ist davon auszugehen, dass dies die maximale Auswirkung auf den Bodenrichtwert darstellt.

Der Bodenwert errechnet sich demnach wie folgt: gewichteter Bodenrichtwert \* Anpassungskoeffizient = anzusetzender Bodenwert

$$678,50 \text{ €/qm} * 1,25 = 848 \text{ €/qm}$$

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, jedoch ist laut Bebauungsplan die Herstellung der Kaistraße entlang des Grundstücks (westliche Grundstücksgrenze) vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass hier Erschließungsbeiträge erhoben werden. Daher wird ein Erschließungskostenanteil von 15 €/qm beim Bodenwert abgezogen:

$$848 - 15 = 833 \text{ €/qm}$$

Der aus den gewichteten und angepassten Bodenrichtwerten der benachbarten Bodenrichtwertzonen abgeleitete Bodenwert für das Grundstück wird mit gerundet 835 €/qm angesetzt. Es ergibt sich somit ein reiner Bodenwert von rd. 12,7 Mio. €.



## Herstellungswert

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Wohn- und Geschäftshaus	1	2021	80	80	45.157,00 m <sup>2</sup> BGF	1.200	17,00	Linear	0,00	63.400.428
2	TG-Stellplätze	1	2021	80	80	300,00 Stk.	5.000	17,00	Linear	0,00	1.755.000
Σ											
65.155.428											

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>65.155.428</b>
<b>+ Zeitwert der Außenanlagen</b>	<b>5,00% 3.257.771</b>
<b>Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>68.413.199</b>

## Erläuterungen zum Herstellungswert

### Bruttogrundfläche

Die herzustellende Bruttogrundfläche für das geplante Gebäude wurde den vorliegenden Berechnungen für die Bauvoranfrage entnommen. Berücksichtigt wurde hier die BGF (R) ohne Balkone, da die Sachwertrichtlinie Balkone nicht als BGF wertet. Es ergeben sich somit insgesamt rd. 45.157 qm BGF.

### Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer wird mit in der Wertermittlungsliteratur veröffentlichten Dauern - hier 80 Jahre für das Wohn- und Geschäftshaus (überwiegender Anteil Wohnen mit rd. 67,5 %) - angesetzt. Aufgrund des Neubaustatus erfolgt keine Alterswertminderung.

### Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Baukosten wird auf die Veröffentlichung des Baukosteninformationszentrums BKI Stand 2020 zurückgegriffen. Für Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als 15 % Mischnutzung (vorliegend 67,5 zu 32,5 %) wird eine Kostenspanne von 1.270 - 1.760 €/qm BGF, im Mittel 1.490 €/qm BGF genannt.

Vorliegend erfolgt ein Ansatz von 1.200 €/qm BGF. Die 300 Tiefgaragenstellplätze werden mit einem Zuschlag von 10.000 €/Stellplatz aufgrund der abweichenden Konstruktionsart und der zusätzlichen Lüftungsanforderungen berücksichtigt. Damit ist die Reduktion der Herstellungskosten kompensiert.

### Baunebenkosten und Außenanlagen

Zusätzlich zu den Baukosten erfolgt ein Baunebenkostenansatz von 17 %. Die Außenanlagen (u.a. Hausanschlüsse) werden mit 5 % der Herstellungskosten angehalten.



## Projektwert

Nutzung		RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m <sup>2</sup>	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	80	3,50	24	2.140,00		8,00	205.440	20.427
w	1	80	3,50	200	19.620,00		11,50	2.707.560	269.212
w	1	80	3,50	20	5.535,00		19,00	1.261.980	125.479
w	2	80	3,50	300			80,00	288.000	28.636

w = Wohnen, g = Gewerbe      Ø 80    Ø 3,50    Σ 244    27.295,00      Σ 4.462.980    Σ 443.754

## Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung		EUR/m <sup>2</sup> /Stk.	% HK*	EUR/WE /Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m <sup>2</sup> /Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / geförderter Wohnraum	11,70	0,50	298,00	3,48	2,00			17,66
w	1	Wohnen / Wohnraum	11,70	0,50	298,00	2,20	2,00			12,67
w	1	Gewerbe	11,70	0,50	1.892,97	3,00	4,00			12,13
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / TG-Stellplätze	88,40	1,51	39,00	4,06	3,00			16,27

\* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 12,98

<b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks</b>	<b>4.462.980</b>
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	12,98% 579.565
<b>Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>3.883.415</b>
x durchschnittlicher Barwertfaktor	26,7487
<b>PROJEKTWERT</b>	<b>103.876.302</b>



## Erläuterungen zum Projektwert

Für Projektentwicklungen und Zwischenfinanzierungen erfolgt die Bodenpreisermittlung auf der Grundlage der sog. Investorenrechnung bzw. Residualwertmethode.

Wie bereits erwähnt liegen die Grundstücke im Geltungsbereich eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die Ermittlung des Wertes /Residuals für den Grund und Boden erfolgt auf der Grundlage eines sog. Back-Door-Approaches. Dabei wird der zu erwartende Ertragswert ohne den Ansatz eines Bodenwertes sowie ohne Ansatz einer Bodenwertverzinsung ermittelt. Davon werden die Erstellungskosten, Zwischenfinanzierungskosten, Gewinn und Nebenkosten abgezogen. Der verbleibende Betrag stellt den Residualwert des Grund und Bodens dar, der maximal für das Grundstück entrichtet werden kann.

## Eingangsdaten

### Mietflächen

Laut vorliegender Bauvoranfrage verfügt das Wohn- und Geschäftshaus über 224 Wohneinheiten mit insgesamt rd. 21.760 qm Wfl. Hiervon sind 24 WE geförderter Wohnraum. Für diesen Anteil wird bezogen auf eine durchschnittliche Wohnungsgröße eine Fläche von 2.141qm angesetzt. Zudem hat das Objekt rd. 5.535 qm gewerbliche Nutzfläche.

### Mieten

Der Mietspiegel Neuss für nicht preisgebundenen Wohnraum (Stand Juli 2020) nennt für Wohnungen des Baujahrs ab 2010 eine Mietpreisspanne von 9,25-10,95 €/qm Wfl.. Datengrundlage ist überwiegend das Jahr 2019. Auf der Grundlage des Mietspiegels für Neuss und unter Berücksichtigung der Lage am Hafen (Wassergrundstück) wird für die Wohnnutzung eine Miete von 11,50 €/qm Wfl. für den nicht öffentlich geförderten Wohnraum angesetzt. Für die Bereich des geförderten Wohnraums wird sachverständig eine Miete von 8,00 €/qm Wfl. angehalten.

Der gewerbliche Mietspiegel der IHK mittlerer Niederrhein nennt mit Stand 2020 für Einzelhandelsflächen in 1 - b -Lagen bis ca. 100 qm eine Mietpreisspanne von 12,00 - 20,000 €/qm Nfl., für größere Flächen eine Mietpreisspanne von 10,00-22,00 €/qm. Gastronomie- oder Hotelmieten werden nicht angegeben. Vorliegend wird eine Miete von 19,00 €/qm Nfl. , die auch auf Erfahrungswerten des Sachverständigen beruht, angesetzt.

Aufgrund der angespannten Stellplatzsituation in der Stadtzentrumslage wird ein marktüblicher Ansatz von 80 €/TG-Stellplatz gewählt.

### Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss der Stadt Neuss ist ein Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser von 1,8 – 5,9 %, im Mittel 3,9 % veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung

der **stadträumlichen Lage** (Stadtzentrum),

der **Wohnlage** (Wassergrundstück),

der **Konzeption, der Ausstattung und der Bauweise**

der **aktuellen Marktgegebenheiten** (hohe Nachfrage nach Wohnraum) und

der **Marktgängigkeit** (hohe Nachfrage nach Immobilien)

mit 3,5 % als marktkonform erachtet und herangezogen.



## Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung der Gebäudeart, des baulichen Zustands und unter Berücksichtigung veröffentlichter, durchschnittlicher und objekttypischer Werte ermittelt und herangezogen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Beim Ansatz muss auf die Gesamtwirtschaftlichkeit der Verwaltungskosten abgestellt werden. Daher wird im Einzelfall die Spanne der BeWertV überschritten.

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

Gewerbe:

11,70 €/qm Nfl. als Instandhaltungskosten, 1 - 6 % des Jahresrohertrages als Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis 4% des Jahresrohertrages.

Wohnen:

11,70 €/qm Wfl. Instandhaltung, 298 €/WE Verwaltungskosten, 2 % Mietausfallwagnis

## Ermittlung des Residualwertes

Vom Projektwert, der sich aus dem Ertragswert ergibt, sind die Baukosten (Herstellungswert) sowie die Projektfinanzierungskosten abzuziehen: dabei wird sowohl der Baukostenbetrag als auch der abgeleitete Bodenwert mit 3,3 % für ein Jahr verzinst. Zudem wird ein Unternehmergewinn mit 25 % abgezogen.

Projektwert	103.876.302
Herstellungswert	81.091.839
Zwischensumme	22.784.463
Verzinsung Grundstückspreis	434.000
Verzinsung Herstellungskosten	2.838.214
Zwischensumme	19.512.249
Unternehmergewinn 25 %	4.878.062
Sicherheitsabschlag	250.000
Residualwert	14.384.186



Der Residualwert des Grundstücks beträgt unter der Voraussetzung der Genehmigung des geplanten Vorhabens rd. 14,4 Mio. €.



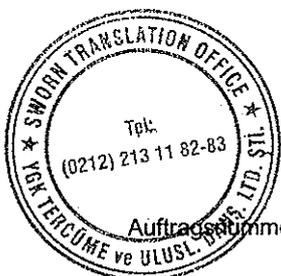
## Auflagen

Für das Flurstück 1963 ist ein aktueller Baulastenauszug anzufordern und auf Wertrelevanz zu prüfen. Ggf. wäre dieses Gutachten anzupassen.

Das Vorliegen einer positiven Bauvoranfrage mit nachfolgender Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. einer Baugenehmigung ist Voraussetzung für diese Wertermittlung.

## Unterlagenübersicht

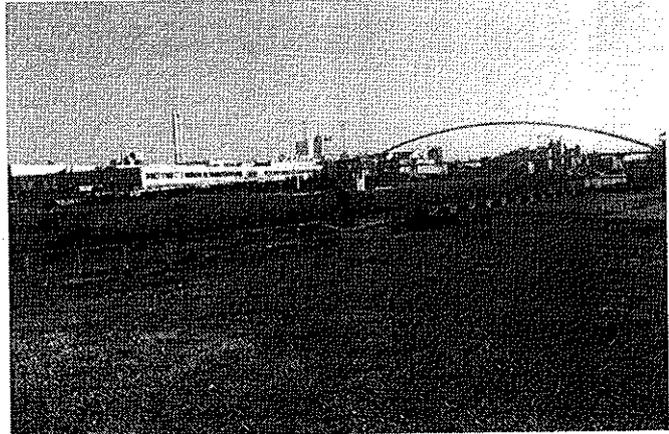
Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft	vorhanden	
Baulastenauskunft	vorhanden	28.08.2020
Bauvoranfrage	vorhanden	
Flurkarte ohne Maßstab	vorhanden	24.02.2021
Fotodokumentation	vorhanden	24.02.2021
Grundbuchauszug	vorhanden	27.10.2020
Makrolage	vorhanden	24.02.2021



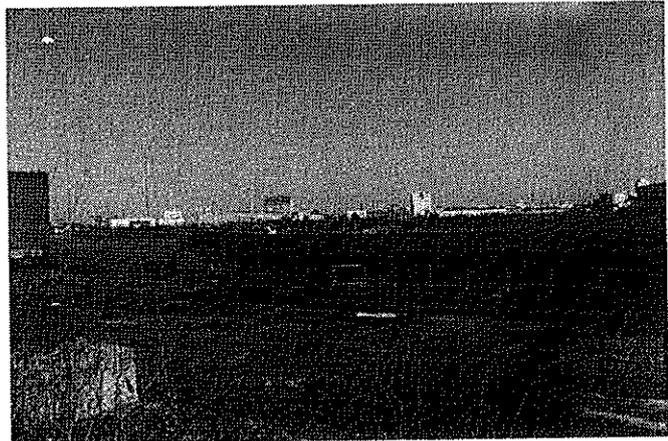
Auftragnummer 21-000013

**Fotodokumentation**

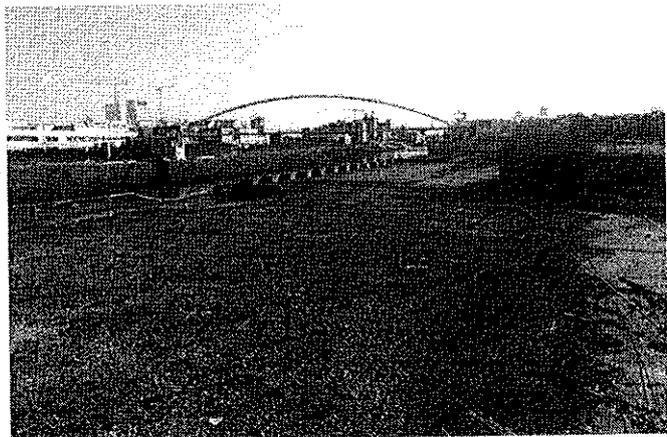
**Baugrundstück**



**Baugrundstück**

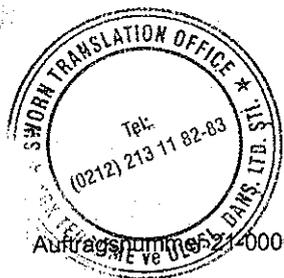
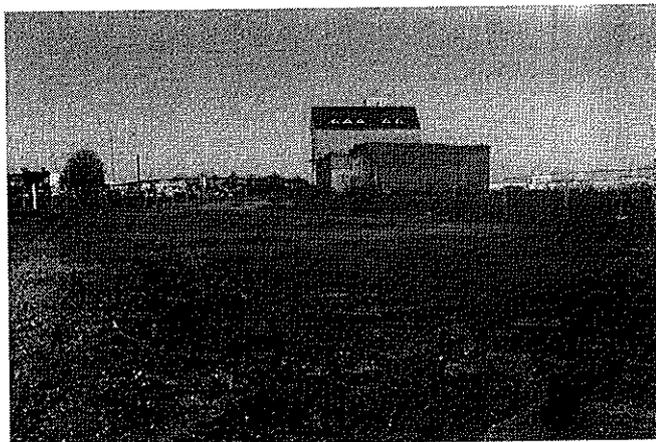


**Baugrundstück**

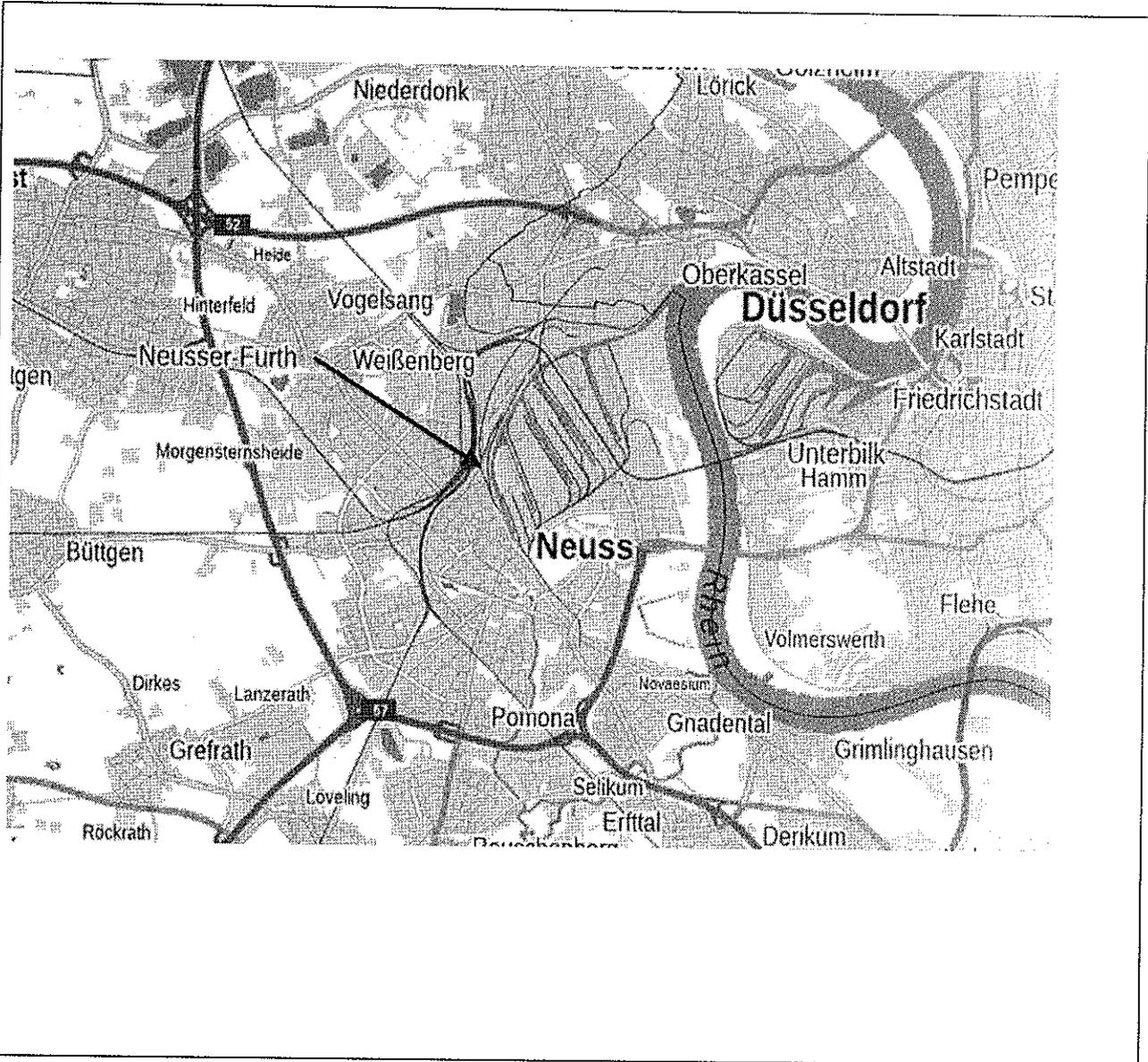


Auftragsnummer 21-000013

**Baugrundstück**

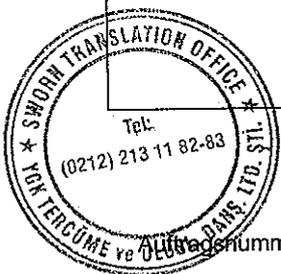
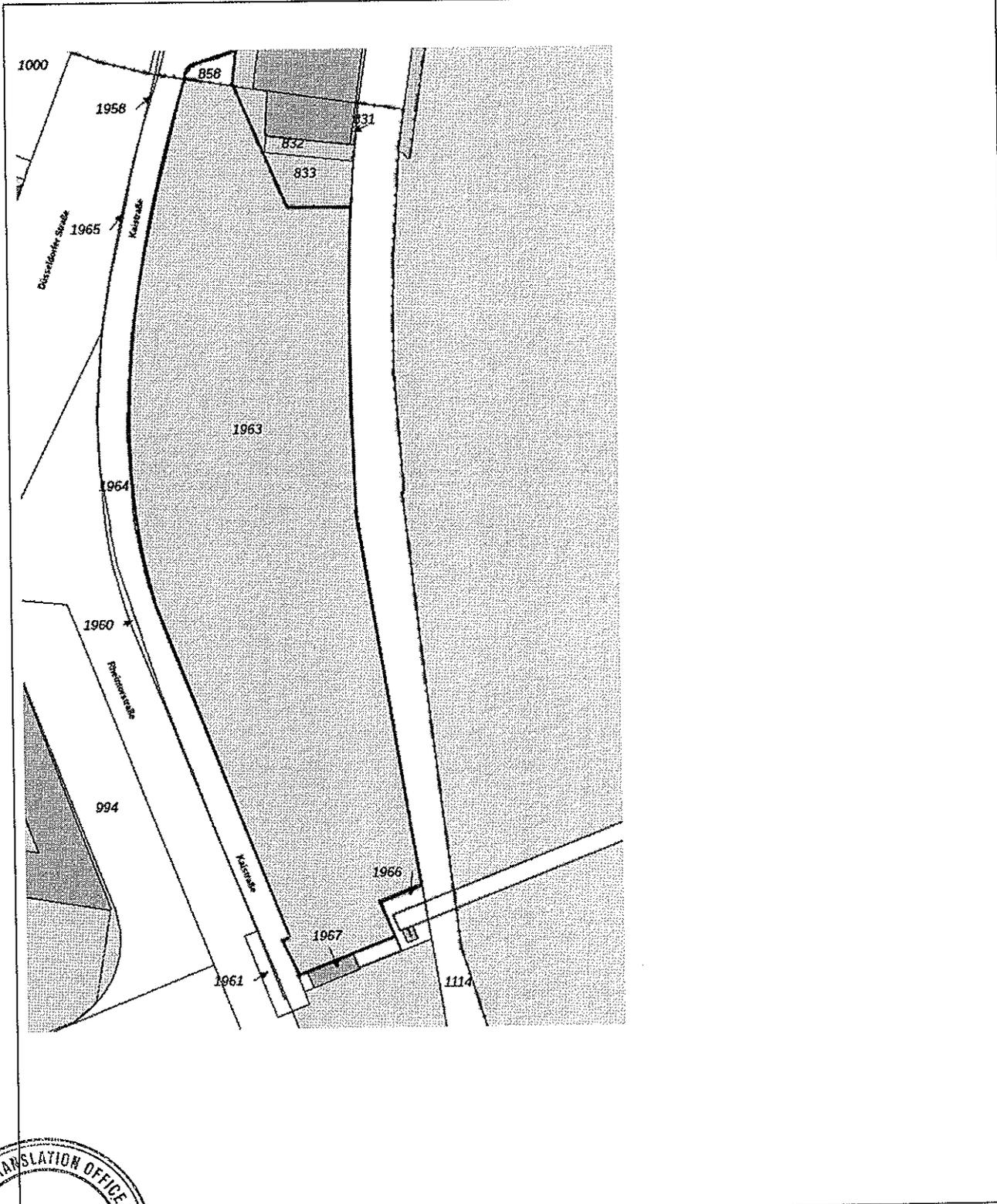


Makrolage



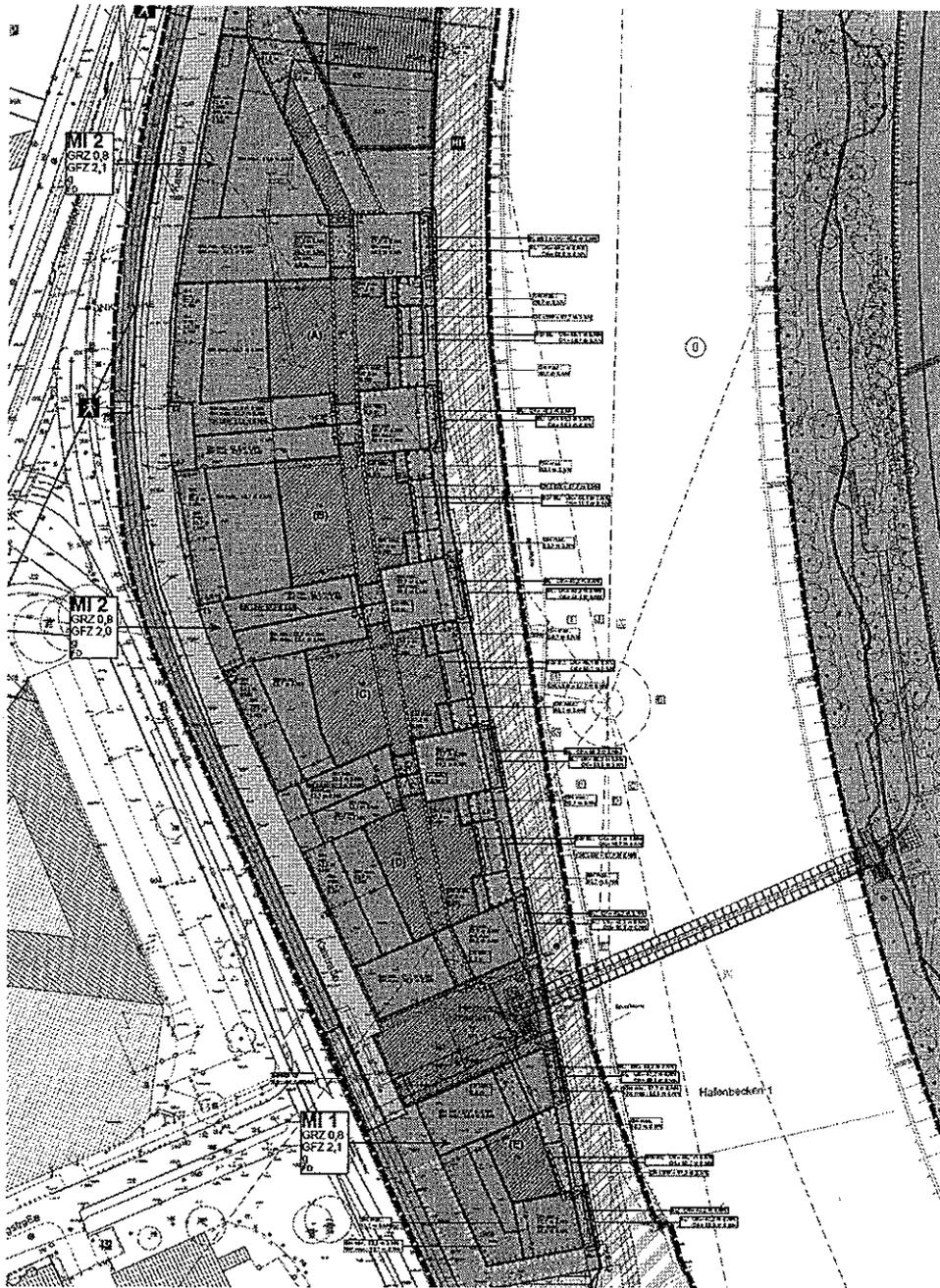
Auftragsnummer 21-000013

FLURKARTE



Urkundennummer 21-000013

Auszug aus dem Bebauungsplan in Aufstellung



Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wGFZ für Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten					
wGFZ Bewertungsgrundstück	wGFZ Bodenrichtwert				
	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8
0,6	0,83	0,74			
0,8	0,92	0,84	0,75		
1,0	1,00	0,92	0,85	0,76	
1,2	1,07	1,00	0,93	0,85	0,77
1,4	1,13	1,07	1,00	0,92	0,86
1,6	1,19	1,14	1,07	1,00	0,93
1,8		1,20	1,14	1,07	1,00
2,0			1,20	1,14	1,07
2,2				1,20	1,13
2,4				1,25	1,19
2,6					1,25

