

Görevlendirme

Taşınmaz Değerlerinin Tespitin
Hakkında Yönetmelik (ImmoWertV)
kuralları uyarınca piyasa değerinin
tespiti

15.12.2017

İşveren

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

Değer tespiti yapılan
taşınmazın adresi

Weidenbruch 1-3
52525 Heinsberg

Değer tespiti yapılan
taşınmaz hakkında
kısa açıklama

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



Tespit edilmiş piyasa değeri



€ 2.450.000,00

İçindekiler	Sayfa
Genel bilgiler:	
Tanımlar.....	3
Piyasa değerinin tespiti için veriler.....	10
Bina	
Arsa hakkında açıklama	11
Önemli bina özelliklerinin açıklanması	13
Hesaplamalar	
Toprak değerinin tespiti	15
Ortalama kira değerinin tespiti.....	17
Piyasa değeri içindeki getiri değerinin tespiti.....	18
Piyasa değeri içindeki aynı değer- / karşılaştırmalı değer tespiti	19
Hakların ve yükümlülüklerin değerlendirilmesi.....	20
Değer tespiti yaklaşımlarının gerekçelendirilmesi.....	21
Karakteristik sayılar ve özet	
Değer tespiti sonuçlarının özeti.....	23
Binanın resimleri	
Yerinde yapılan keşif çalışmasının görsel dokümantasyonu	24

Ekler

Değer tespiti için aşağıda belirtilen evraklar sunulmuştur:

12.12.2017 tarihli tapu kaydı dökümleri

Kat planları ve yapı çizimleri;

alan hesaplaması

Komple tadilat önlemi için inşaat izni; nihai

teslim alma belgesi



Genel kavram tanımları Değer**tespitinin ilkeleri**

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

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

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

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

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

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

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

Piyasa değeri:

İmar Yasası (BauGB) Madde 194 gereği işlem değeri

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

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



İpotek karşılığı kredi değerinin tespiti (=ikrazat değeri)

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

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

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

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

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

“(1) İpotek karşılığı kredi değer için temel alınan değer (ipotek karşılığı kredi değeri) bir satış işleminde, bir satış işleminde deneyimlere uygun olarak, ölçü alınan emlak piyasasındaki geçici ve konjonktürel koşullara bağlı değer dalgalanmalarından bağımsız olarak ve yine ipotek karşılığı kredinin verildiği tarihte spekülasyon ögeleri devre dışı bırakılarak tahmine dayalı olarak gerçekleştirilebilen taşınmaz değeridir.

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

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

Değerlendirme yöntemi

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

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

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



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

Mal varlığı değeri yöntemi

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

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

Toprak değeri

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

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

Yapı değeri

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

Yapı fiyatı endeksi

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



Yapı kusurları ve yapı hasarları nedeniyle değer eksilmesi

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

Piyasaya uyarılama faktörü

Taşınmaza özel mal değeri-piyasaya uyarılama faktörü,

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

Getiri değeri yöntemi

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

Brüt getiri

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

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

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

İşletme maliyeti

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

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

Taşınmaz faizi oranı

Taşınmaza özel taşınmaz faizi oranı,

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



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

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

Toplam kullanım süresi

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

Kalan kullanım süresi

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

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

Yaşa bağlı değer eksilmesi

Binaların yaşa bağlı değer eksilmesi doğrusal olarak gerçekleşmektedir.

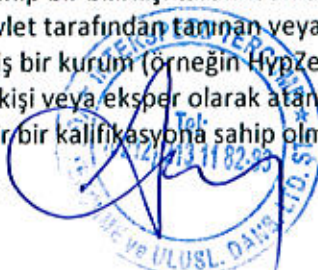
Emsal değer yöntemi

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

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

Bilirkişinin yeterliliği

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



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

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

Sorumluluk

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

Bilirkişinin kullanılması

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

Tanja Struck Bilirkişi Hizmetleri Bürosu, kapak sayfasındaki işveren tarafından, bu taşınmazın değerlendirilmesi çerçevesinde güncel maddi duruma ve mevcut bilgilere göre tahminen nasıl bir getiri sağlayabileceğinin tespiti için görevlendirilmiştir. Taraflar bir taşınmazın her türlü değerlendirmesinin belirsizliklere bağlı olduğunu ve bir taşınmazın değerinin değişikliklere tabi olduğunu bilmektedir.



Tapu kaydına göre mal
sahipleri

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

Değer tespitinin yürürlüğe giriş tarihi

00.01.1900

Mahalde keşfin yapıldığı tarihi

14.12.2017

Görevlendirme konusu

14.12.2017 tarihli değerlendirme görevi

Mahalde keşfe
katılanlar

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

Mülkiyet ilişkileri

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

Konut birimi adedi

48

Ticari birim adedi

0

Ticari birimler
hakkında kısa
açıklama

Değerlendirme görevinin kapsamına ticari olarak
kullanılan alanlar girmemektedir.

Arsa büyüklüğü

m2

5463

Taşınmazın inşa yılı

1966

1977

Taşınmaza ait oturma alanı

m2

4038,88

Taşınmaza ait ticari alan

m2

0,00

Garaj / Yer altı garajı otopark yeri / Otopark yeri

Adet

72,00

Müşterek -/Kısmi mülkiyet payları

0

Kalan süre yıl olarak (miras yoluyla geçen inşaat üst hakkı)

0

Dikkate alınmış hakların ve yükümlülüklerin nakit değeri

€

-

Brüt getiri çarpanı

9,76



Arsa hakkında bilgiler 12.12.2017 tarihli tapu kaydı dökümü

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

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

İmar hukuku kapsamında sınıflandırma, ulaşım ve ulaşım ağına bağlantı Değerlendirmenin konusu arsa hukuken geçerli bir B-Planı Bölgesi'nin geçerlilik alanı içinde yer almaktadır. İmar hukukuna göre yapılan sınıflandırma orada M1 olarak adlandırılmıştır (Karma bölge). Ulaşım kamuya açık bir caddenin konumu sayesinde sağlanmıştır. Ulaşım ağına bağlantı ve yine kanalizasyon bağlantısı harçları mevcut bilgilere göre tam olarak ödenmiştir.

Enerji ve medyumlar Değerlendirmenin konusu olan bina / değerlendirmenin konusu olan alan enerji teknolojisi kapsamında aşağıda belirtilen şebeke bağlantılarına sahiptir:
- Kamuya açık elektrik şebekesine bağlantı
- Kamuya açık su şebekesine bağlantı
- Kamuya açık atık su şebekesine bağlantı
- Kamuya açık gaz şebekesine bağlantı

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

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



Tapuda güvenlik altına alınmamış haklar ve yükümlülükler	Yapılan görevlendirme gereğince imar durumu ve eski dönemlerden kalma kontaminasyonlarla ilişkili bilgilerin alınmasından feragat edilmiştir. Mahalde yapılan keşif sırasında bilirkişi tarafından bu türden kontaminasyon yüklerine işaret eden kuşkulandırıcı durumlar tespit edilememiştir.	
Karayollarına ve Toplu ulaşım ağına vs. bağlantı (km olarak mesafe)	Otobüs durağı Tramvay hattı, Metro ve hafif metro Tren istasyonu Federal Karayolu Otobanlar Düsseldorf Hava alanı	0,2 km bilgi yok 4,8 km 0,6km 3,3 km 32,8 km
Gündelik ihtiyaç mağazalarına okullara, resmi makamlara hekimlere erişim bağlantısı	Alışveriş olanakları İlk okul Orta dereceli okullar Yönetim Hekimler Kreş	0,6 km 0,7 km 1,8 km 2,0 km 0,7 km 2,8 km
Komşu imarlaşma alanı ve ağırlık kullanım	Komşu imar alanı, daha iyi, konut ekonomisi kapsamında ve karma kullanım gören mevcutlara ait bir imar alanıdır.	

Değerlendirme konusu taşınmazın doğrudan konum kalitesinin sınıflandırılması

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

Büyük ölçekli lokasyon / ilçe hakkında açıklama

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



Önemli bina özelliklerinin

Keşfin yapıldığı tarihte işlerin bitirilmesi düzeyi	Konut tesisi prensip olarak bitmiş durumdadır ve halen boştur. Bina keşfi çerçevesinde pencereler, kapılar, radyatörler, armatürler ve ısıtma sistemlerinde tespitler yapılabilmektedir. Bunlar bu değer tespiti içinde 300.000,00 € götürü usulü tespit edilmiş bir tutarla değeri eksiltici öğeler olarak dikkate alınmaktadır.
Taşınmazın kullanımı	Değerlendirmenin konusu taşınmaz sadece konut ekonomisi kapsamında kullanılmaktadır. Toplam 48 konut birimi vardır. Değerlendirmenin kapsamına 72 adet otopark yeri girmektedir.
Tam katlar ve tadilat durumu	Bina kompleksi tamamen bir bodrum katla donatılmıştır. Bina 8 adet tam kata sahiptir.
Konstrüksiyon	Değerlendirmenin konusu bina klasik yapı tarzında, başka bir deyişle kagir ve betonarme yapı tarzında üretilmiştir.
Çatı konstrüksiyonu ve çatı örtüsü	Apartman bir düz çatı konstrüksiyonuyla donatılmıştır. Çatı örtüsü karton hatlar ve çakıldır.
Isı yalıtımı standardı (görülebilir olması koşuluyla)	Isı yalıtımı standardı EnEV 2007 kurallarına uygundur. Bina kompleksi 2008 yılındaki komple tadilat çerçevesinde bir kompozit ısı yalıtım sistemiyle donatılmıştır.
Cephe tanzimi	Konut tesisi badana yapılmış bir sıva cepheyle donatılmıştır.
Bina teknolojisi ve yenilebilir teknoloji	1 Numaralı binanın ısıtması bir doğal gaz merkezi ısıtma sistemi üzerinden gerçekleştirilmektedir. Sıcak su, her bir tüketim yerinde elektrikli şofben üzerinden gerçekleştirilmektedir. 3 Numaralı binada doğal gazlı kat kaloriferleri vardır. Bina teknoloji güncel olarak sınıflandırılmaktadır.
Pencereler, bina kapısı ve iç kapılar	Değerlendirmenin konusu lan taşınmaz, güncel, ısı camlı plastik pencerelerle donatılmıştır. İç kapılar ve daire giriş kapıları ahşaptır. Bina giriş kapısı aynı şekilde camlı bölmeleri olan plastik malzemenle üretilmiştir.
Zemin kaplaması ve ankastre mutfaklar ve ankastre mobilyalar	Koridorlar, mutfaklar ve sıhhi tesisat alanları granit zemin kaplamasıyla donatılmıştır. Oturma ve yatak odaları büyük ölçüde laminat zemin kaplamasıyla donatılmıştır.



Önemli bina özelliklerinin

Teraslar, yollar,
harici tesisler ve
bahçe

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

Taşınmazın ayrııcı
özellikleri /
donanımlar

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

Özel teknik donanım

Değerlendirmenin konusu olan taşınmaz bilirkişinin tahminine göre ayrııcı özel teknik donanıma sahip değildir.

Yapılmış
modernizasyonlar
(eğer biliniyorsa)

Apartman tesisi ilk olarak 1966 yılında inşa edilmiştir. 2008 yılında bina kompleksi komple tadilatından geçirilmiştir. Bina keşfi çerçevesinde pencereler, kapılar, radyatörler, armatürler ve ısıtma sistemlerinde tespitler yapılabilmektedir. Bunlar bu değer tespiti içinde 300.000,00 € götürü usulü tespit edilmiş bir tutarla değeri eksiltici öğeler olarak dikkate alınmaktadır.

Taşınmaz hakkında
başkaca açıklamalar

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

Apartman tesis üç dairesel biçimde inşa edilmiştir.

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

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

Bodrum katta her bir konut ünitesine sahip ardiye alanları bulunmaktadır.

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

Kat planı ve aydınlatma koşulları ortalama ila iyi arasında olarak sınıflandırılmıştır.

Değerlendirmenin konusu olan taşınmaz basit ila ortalama arasında sınıflandırılmış bir durumda bulunmaktadır.



Arsanın toprak değerinin tespiti

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

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

BORISplus.NRW Toprak referans değerleri-AyrıntılarLokasyon ve değer

Yerel yönetim	Heinsberg
Posta Kodu	52525
Semt	Oberbruch
Semt	Oberbruch/Grebben/Hülhoven/Eschweiler
Toprak referans değeri numarası	16015
Toprak referans değeri	110,00 €/m ²
Toprak referans değerinin yürürlüğe giriş tarihi	01.01.2017
<u>01.01.2017 Açıklayıcı özellikler</u>	
Gelişmişlik durumu	İmara hazır arazi
Katki payı durumu	İmar Yasası (BauGB) gereği ulaşım ve ikmal ağına bağlantı katkı payından muaf / gider
tazmini katli payından muaf	Kanalizasyon bağlantısı katkı payından muaf KAG
Kullanım türü	Karma bölgeler
Kat sayısı	I-II
Derinlik	35 m

Toprak referans değerinin lokasyondaki koşullara uyarlanması

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

110,00 €/m² tutarındaki uyarlanmış toprak referans değeri piyasaya uygun olarak sınıflandırılmış ve tüm alan için değer tespitine ilave edilmiştir.



Toprak referans deęeri (ilan tarihi)				01.01.2017 €	110,00
İnşaat arsa alan payı	5463	m2	€ 110,00	€	600.930,00
Bahçe arsası alan payı	0	m2	€ -	€	-
Tali alanlar	0	m2	€ -	€	-
Ulaşım alanları	0	m2	€ -	€	-
Özel alanlar	0	m2	€ -	€	-
Toplam alanın kontrolü	5463	m2	5463		

Getiri deęeri yöntemi kapsamında toprak deęerinin faizi için deęer payı	€	600.930,00
Toprak deęeri faizine dahil olmayan arsa deęeri payı	€	-
Deęerlendirmeye konu taşınmazın toplam toprak deęeri payı	€	600.930,00



Kira tespiti

Konut kirası 50 m2'ye kadar	Alan/m2	Gerçekleşen kira		Piyasa değeri		İpotek karşılığı kredi değeri	
		Net/m2	Net/Aylık	Net /m2	Net/Aylık	Net /m2	Net/Aylık
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	-	€ - €	-
0	0,00 €	- €	-	€ - €	-	€ - €	-

Konut kirası 90 m2'ye kadar	Alan/m2	Gerçekleşen kira		Piyasa değeri		İpotek karşılığı kredi değeri	
		Net/m2	Net/Aylık	Net /m2	Net/Aylık	Net /m2	Net/Aylık
16	1372,32	- € €	-	€ 5,00 €	6.861,60 €	- €	-
32	2666,56	- € €	-	€ 5,00 €	13.332,80 €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
48	4038,88 €	- €	-	€ 5,00 €	20.194,40 €	- €	-

Konut kirası 100 m2 üzerinde	Alan/m2	Gerçekleşen kira		Piyasa değeri		İpotek karşılığı kredi değeri	
		Net/m2	Net/Aylık	Net /m2	Net/Aylık	Net /m2	Net/Aylık
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
48	4038,88	- € €	-	€ 5,00 €	20.194,40 €	- €	-
İsınma giderleri hariç yıllık net kira Konut		€	-	€	242.332,80	€	-

Ticari alan kirası Perakende	Alan/m2	Gerçekleşen kira		Piyasa değeri		İpotek karşılığı kredi değeri	
		Net/m2	Net/Aylık	Net /m2	Net/Aylık	Net /m2	Net/Aylık
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00	- € €	-	€ - €	- €	- €	-
0	0,00 €	- €	-	€ - €	- €	- €	-
İsınma giderleri hariç yıllık net kira Ticari alan		€	-	€	-	€	-

Otopark yerleri ve garajlar

Otopark yerleri	72,00 €	- €	-	€ 10,00 €	720,00 €	- €	-
Garajlar	0,00 €	- €	-	€ - €	- €	- €	-
Yeraltı garajlar	0,00 €	- €	-	€ - €	- €	- €	-
Carport	0,00 €	- €	-	€ - €	- €	- €	-

Toplam No.	72,00 €	- €	-	€ 10,00 €	720,00 €	- €	-
İsınma giderleri hariç yıllık net kira Otopark yerleri ve garajlar				€	-	€	-
			8.640,00 €				

İsınma giderleri hariç yıllık net kira	€		Gerçekleşen		Piyasa değeri		İpot. karş
Değerlendirme konusu taşınmaz			-		€ 250.972,80		€

Değerlendirmenin konusu binanın toplam kullanım alanı			m2		4038,88		
---	--	--	----	--	---------	--	--



	m2 / Adet Üniteler		Yıllık Net Isınma giderleri hariç	
Konut ekonomisi kapsamında gelirler	4038,88	48	€	242.332,80
Ticari gelirler	0,00	0	€	-
Otopark yerleri / Garajlar	72,00		€	8.640,00
Gelirler / Yıl			€	250.972,80
Konut ekonomisi kapsamındaki alan için işletme giderleri				
Yönetim giderleri / Ünite	€ 335,00		€	16.080,00
Bakım/ m2	€ 11,00		€	44.427,68
Kira kaybı riski	%3		€	7.269,98
Paylaştırılmaz işletme giderleri	€ -		€	-
Modernizasyon riski	%0		€	-
			€	67.777,66
Ticari alan için işletme giderleri				
Yönetim giderleri	%3		€	-
Bakım/ m2	€ 11,00		€	-
Kira kaybı riski	%5		€	-
Paylaştırılmaz işletme giderleri	€ -		€	-
Modernizasyon riski	%0,00		€	-
			€	-
Garajlar / Otopark yerleri için işletme giderleri				
Yönetim giderleri / Ad.	€ 50,00		€	3.600,00
Bakım /Ad.	€ 80,00		€	5.760,00
Kira kaybı riski / Adet	%4		€	345,60
			€	9.705,60
İşletme giderleri toplamı				
			€	77.483,26
İşletme giderleri yüzdesel yaklaşım				
				%30,87
Arındırılmış getiri (Isınma giderleri hariç net kira bedeli, işletme giderleri düşülmüştür)				
			€	173.489,54
Faizlendirme için toprak değeri payı				
Yerleşim yeri faiz oranı	%5,75	Kalan kullanım süresi		39
Çarpan (tespit edilen) faizlendirilmesi	15,44	Toprak değerinin	€	34.553,48
Arındırılmış getiri, toprak değeri faizi düşülmüştür				
			€	138.936,06
Geçici getiri değeri				
			€	2.145.291,60
Değerlendirmeye konu taşınmazın toplam toprak değeri payı				
			€	600.930,00
Değere etki eden faktörler ve önemli özellikler Kiralamadan gelen fazla- veya düşük getiriler				
			€	-300.000,00
			€	-
Piyasa değeri tespiti içindeki getiri değeri				
			€	2.446.221,60



				Yaklaşım	Topl. kullanı. süres.	Kal. kullanı. im. süres.	Yaş	Aşınım alar için amorti sman		Değer yaklaşımı
Oturum alanı	4038,88	m2	€	1.200,00	80	40	40	%50	€	2.423.328,00
Ticari alan	0,00	m2	€	-	40	0	40	%100	€	-
Otopark yerleri	72,00	Ad.	€	5.000,00	50	10	40	%80	€	72.000,00
Garajlar	0,00	Ad.	€	-	60	20	40	%67	€	-
Yeraltı garajları	0,00	Ad.	€	-	60	20	40	%67	€	-
Carport	0,00	Ad.	€	-	40	0	40	%100	€	-
Yaşa bağlı değer eksilmesi dikkate alınarak bina değeri									€	2.495.328,00
Kalan kullanım süresi (yıllar halinde bina kullanımına göre oransal olarak)										39
İlave inşaat giderleri (oransal olarak tespit edilmiştir)					%15				€	362.221,92
Harici tesisleri için değer yaklaşımı					%5				€	124.766,40
Mal değeri incelemesinin toprak değeri payı									€	600.930,00
Piyasa uyarlaması olmaksızın geçici mal değeri									€	3.583.246,32
Uyarlama faktörü dikkate alınarak mal değeri								0,8	€	2.866.597,05
Özel spesifik taşınmaz özellikleri										
Değer yaklaşımı										-300.000,00
Piyasa değeri tespitinde uyarlama faktörü ve özel taşınmaz nitelikleri dikkate alınarak mal değeri									€	2.566.597,05

Emsal değer incelemesi

Değerlendirmeye konu taşınmazın konut alanı m2 olarak	m2/konut alanı									4038,88
Değer tespiti için emsal değer	€/ m2 Konut alanı	€								-
Özel spesifik taşınmaz özellikleri		€								-
Piyasa değeri tespitinde tespit edilmiş emsal değer		€								-



Hakların ve yükümlülüklerin değerlendirilmesi

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

Sıra numarası 6

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

Sıra numarası 9

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

Sıra numarası 10

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

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

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



Değer tespiti yaklaşımları

Kiralar ve hasılat kiraları Emsal lokasyonda bulunan konutlar için piyasada yaygın olan kiralar, donanım ve büyüklük yapılan araştırma uyarınca (kaynak: Heinsberg Belediyesi 2016 yılı kira düzeyi, Immobilienscout ve vdp-araştırması) 4,00€/m² ,ila 5,20€/m² ya da. 6,40€/m² konut alanı miktarındadır. Taşınmaz 2008 yılında komple tadilatın geçirilmiştir. Mal sahipliği ortaklığı içindeki farklılıklardan dolayı komple kiraya verme işlemi gerçekleştirilmemiştir. Bu değer tespitinde sürdürülebilir olarak gerçekleştirilebilecek 5,00€/m² tutarındaki bir kira yaklaşımı uygulanmıştır. Otopark yerleri, 10,00 €/otopark yeri tutarındaki bir yaklaşımla dikkate alınmaktadır.

Sermayeleştime için faiz oranları

Heinsberg İlçesi Bilirkişi Komisyonu, apartmanlar için +/- %0,8 standart sapma ile % 5,10 oranında bir yerleşim yeri faizi tespit etmiştir. Bilirkişinin deneyimleri, yerel piyasa katılımcılarıyla yapılan danışma amaçlı görüşmeler temelinde ve yine güncel piyasa durumu, gerçek koşullar, lokasyon ve donanım dikkate alınarak bilirkişi, değerlendirmenin konusu olan taşınmaz için % 5,75 oranındaki bir yerleşim yeri faizini makul olarak kabul etmektedir.

Kalan kullanım süresi ve toplam kullanım süresi

Yapı tesislerinin kullanım süresi için deneyimlere dayalı yaklaşımları dikkate alarak bilirkişi, Taşınmaz Değer Tespiti Yönetmeliği (ImmoWertV) uyarınca apartman tesisinin toplam kullanım süresini 80 yıl ve yine otopark yerlerinin toplam kullanım süresini 50 yıl olarak tespit etmektedir. Önceden yapılmış olan komple tadilat önlemleri ve planlanmış önlemler bakımından ve yine taşınmazın korunmuş genel durumu bakımından farazi bina yaşının 40 yıl (İnşa yılı 1977) olarak tespit edilmesi, bilirkişinin kanaatine göre makul olarak sınıflandırılmaktadır. Oransal olarak tespit edilmiş geri kalan kullanım süresinin 39 yıl olduğu sonucuna varılmaktadır. Taşınmazın gerçek yaşı 51'dir.

İşletme maliyeti

%30,87 oranında tespit edilmiş işletme giderleri lokasyon ve bina için tipik olan nicelik sıralamasının üzerindedir. Bu duruma nedeni olarak düşük kiralar gösterilebilir. Tüm münferit oranlar Taşınmaz Değer Tespiti Yönetmeliği 'nin yönergelerine ve Getiri Değeri Tespiti Hakkında Yönerge'ye uygundur.



Değer tespiti yaklaşımları

Üretim maliyeti yaklaşımları, Mal değeri faktörleri

Üretim maliyeti yaklaşımları esasen 2000 yılı Normal Üretim Maliyeti (NHK) tablosuna dayanmaktadır. Değerler metre kare / konut alanı bir ölçüsüne dönüştürülerek hesaplanmıştır. Öyle ki, güncel üretim maliyetiyle bir kıyaslanabilirlik mümkün olmaktadır. Yaklaşımlar Yapı Maliyeti Endeksi (BKI) üzerinden makul hale getirilmiştir. İnşaat ek giderleri % 15 olarak tespit edilmiş ve harici tesisler % 5 olarak hesaplanmıştır. Münferit durumda seçilen yaklaşımlar bilirkişi tarafından, değerlendirme tarihindeki her bir yerel değer oranına uyarlanmıştır.

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

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

Taşınmaz keşfinin yapıldığı tarihte değerlendirmeye konu tüm bina boş durumdadır. Karşılaştırılabilir konut ünitelerine olan talep değerlendirmeye konu taşınmasın çevresinde mevcut olarak sınıflandırılmıştır. Üçüncü kişi kiracılar tarafından mecurun kullanılabilirliği sınırlanmış değil olarak sınıflandırılmaktadır.

Emsal veriler

Emsal değer tespiti bu değer tespitinde dikkate alınmamaktadır.

Değer açısından önemli taşınmaz özellikleri ve ayırıcı özellikler

Bina keşfi çerçevesinde pencereler, kapılar, radyatörler, armatürler ve ısıtma sistemlerinde tespitler yapılabilmektedir. Bunlar bu değer tespiti içinde 300.000,00 € götürü usulü tespit edilmiş bir tutarla değeri eksiltici öğeler olarak dikkate alınmaktadır.



Değer tespitinin sonuçlarının

Yapılan değer tespitinin listesi

Getiri değeri incelemesi Piyasa değeri tespiti	%100 €	2.446.221,60
Getiri değeri incelemesi İpotek karşılığı kredi değeri tespiti	%0 €	-
Mal değeri Piyasa değeri tespiti	%105 €	2.566.597,05
Mal değeri İpotek karşılığı kredi değeri tespiti	%0 €	-
Emsal değer Piyasa değeri tespiti	%0 €	-
Emsal değer İpotek karşılığı kredi değeri tespiti	%0 €	-

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

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

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

Tespit edilmiş piyasa değeri yaklaşık olarak

€ 2.450.000,00 tutarındadır.

Değerlendirmenin konusu olan taşınmaz bağlamında, 1966 yılında inşa edilmiş ve 2008 yılında komple tadilat görmüş, tam bodrum katıyla donatılmış, 8-katlı, 48 konut ünitesine (=daireye) sahip Heinsberg İlçesi Oberbruch semtinde ortalama bir konut lokasyonunda yer alan bir apartman tesisi söz konusudur. Değerlendirmenin kapsamına 72 adet otopark yeri girmektedir. Oberbruch Konut Mülkiyeti ve Kısmi Mülkiyet Tapu Kütükleri, Sayfa 3171 ila 3218 (dahil), Bölüm II 'deki kayıtlar değer üzerinde önem arz etmemektedir olarak sınıflandırılmıştır ya da iptal edilecektir. Tespit edilmiş yaklaşık 606,00€/m² konut ve kullanım alanı miktarındaki taşınmaza ait karakteristik sayılar ve ısınma giderleri hariç yıllık net kira bedelinin 9,76 katı makul bir tahmine uygundur.

Üçüncü kişi kiracılar tarafından mecurun kullanılabilirliği sınırlanmış değil olarak sınıflandırılmaktadır. Aynı tahmin aynı biçimde, değerlendirilmenin konusu olan tüm taşınmazın satılabilirliği ve kiraya verilebilirliği için de geçerlidir.

Hukuken geçerli bir inşaat izninin, aynı zamanda da kullanımda yapılacak değişiklikler ve inşaat faaliyeti kapsamında değişiklikler için bir iznin var olduğu görevlendirme gereği yapılan bu değer tespiti için varsayılmaktadır.

Grevenbroich

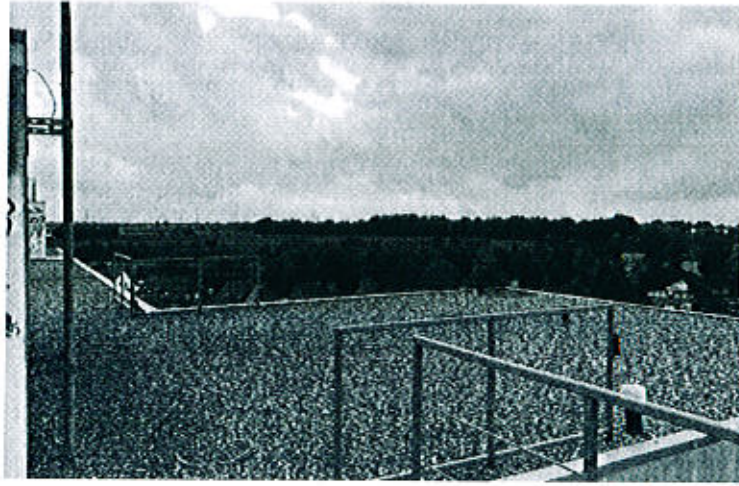
15.12.2017

Tanja Struck

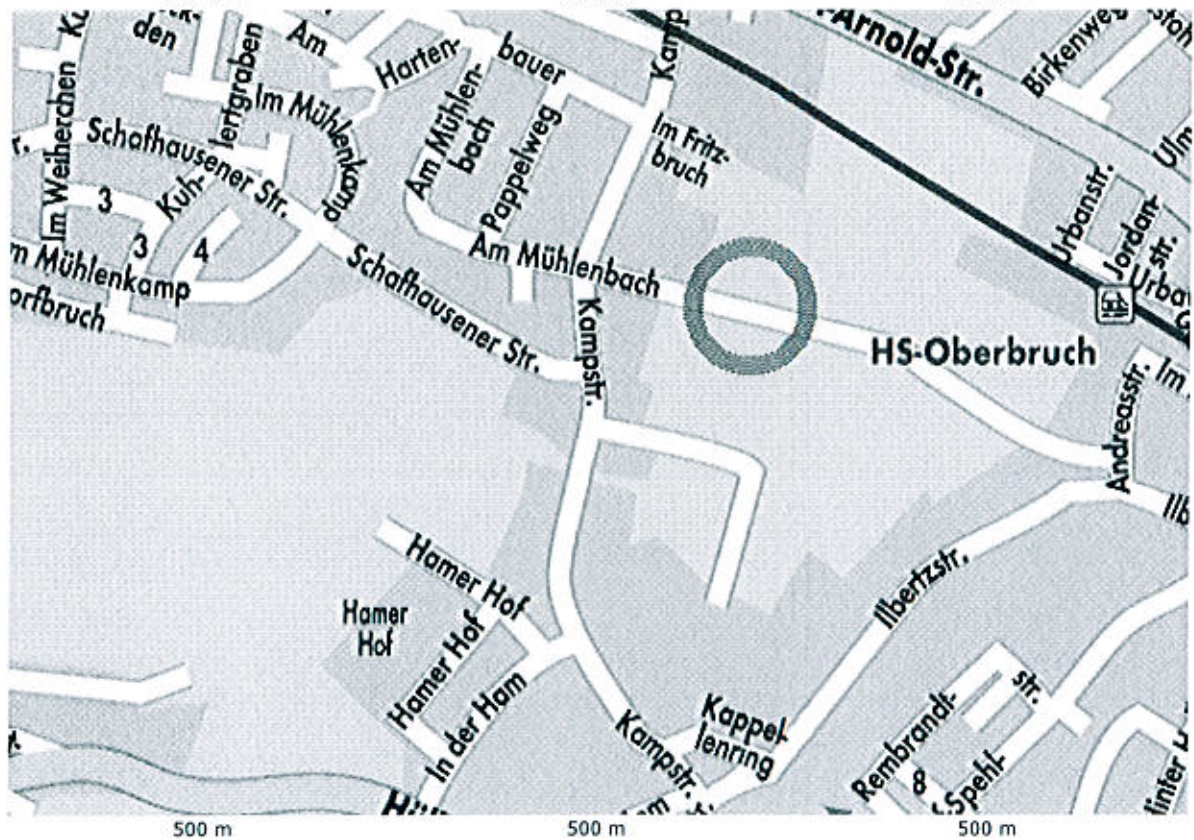
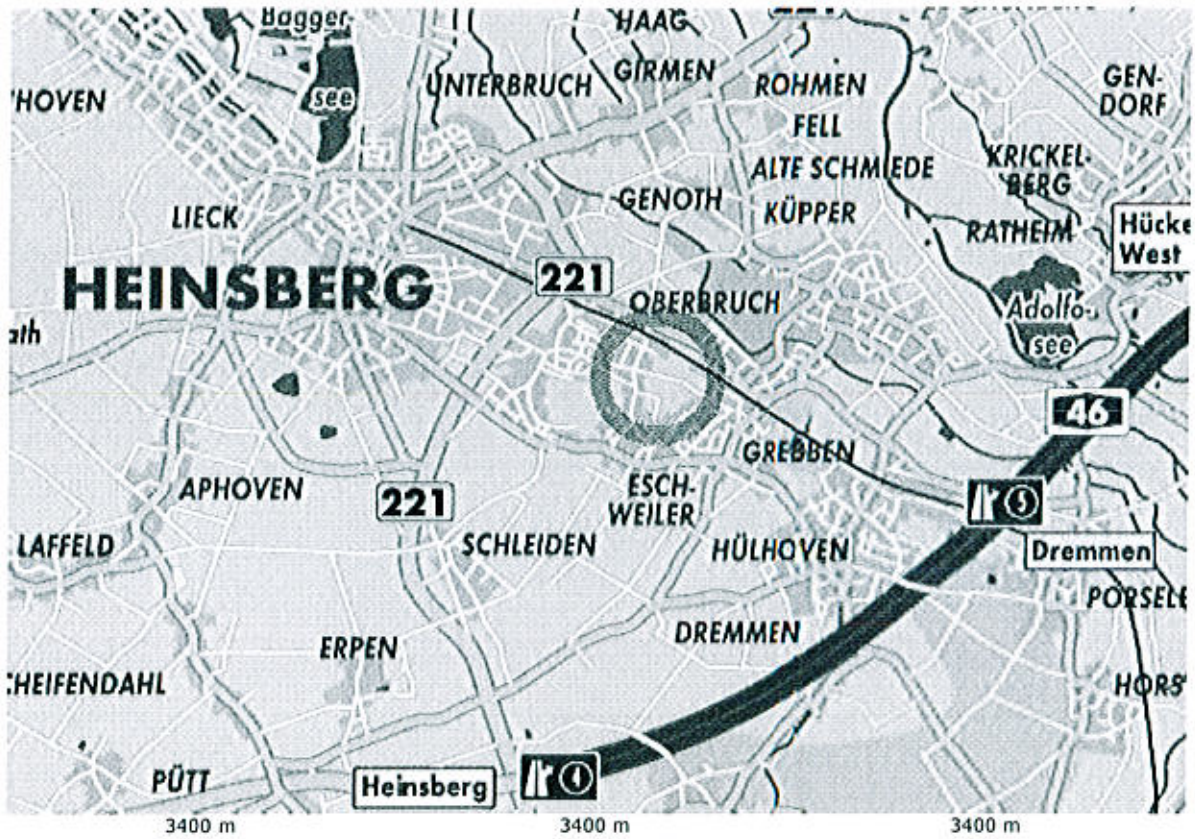
Bilirkişi raporu yalnızca işveren için düzenlenmiştir. Üçüncü bir kişiye iletilmesi için yalnızca, belgeye imzasını koyanın onayının olması koşuluyla izin verilmiştir. Kaydedilmiş verilerin, bilirkişi raporunun parçalarının veya tamamının başkasına iletilmesi, yalnızca işverenin yazılı iznine göre gerçekleştirilir. Telif hakkı her durumda bilirkişide kalır.







Adres: Weidenbruch 1,
52525 Heinsberg





BORISplus.NRW'den çıktı, Yürlüğe giriş tarihi: 01.01.2017

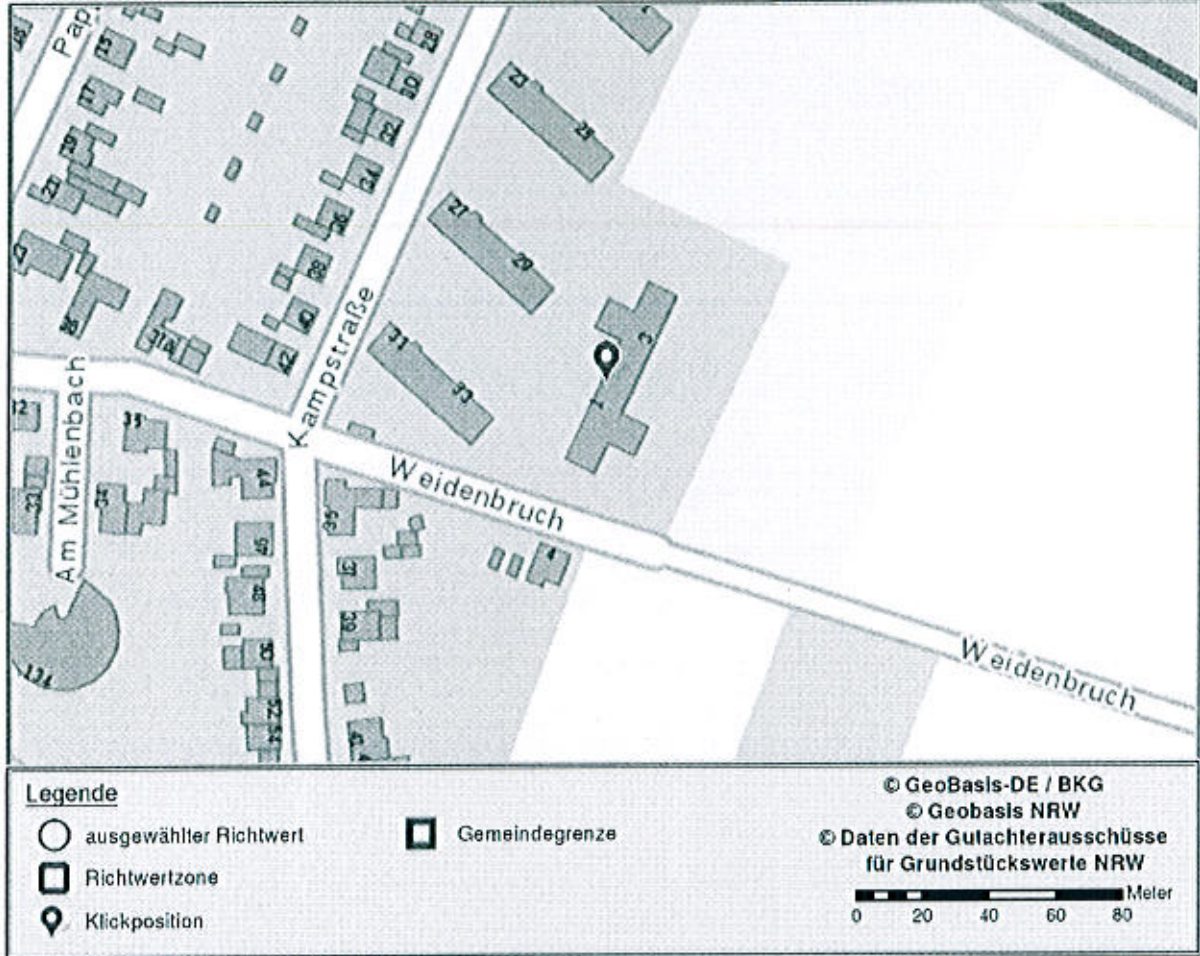
Tarafınızdan seçilmiş alan Heinsberg Belediyesi/Yerel Yönetimi içindedir.



Görsel 1: Referans değeri alanının haritası



Çıktı 14.12.2017 tarihinde BORISplus.NRW'den alınmıştır.
Nordrhein-Westfalen Eyaleti taşınmaz piyasası hakkında arsa değerleri bilir kişi komisyonları ve Üst Bilirkişi
Komisyonu'nun resmi bilgilendirme sistemi



Görsel 2: Seçilen görüntüye uygun detaylı harita

Referans toprak değeri hakkında açıklama

Lokasyon ve değer	
Belediye	Heinsberg
Posta kodu	52525
Belediye kadastro biriminin ismi	Oberbruch
Semt	Oberbruch/Grebben/Hülhoven/Eschweiler
Referans toprak değeri numarası	16015
Referans toprak değeri	110 €/m ²
Referans toprak değerinin yürürlüğe girdiği tarih	1.01.2017
Açıklayıcı özellikler	
Gelişmişlik durumu	İmara hazır arazi
Katkı payı durumu	Belediye Vergisi Yasası (KAG) uyarınca ulaşım ve ikmal ağlarına bağlantı katkı payından / gider tazmini katkı payından ve kanalizasyon bağlantısı katkı payından muaf
Kullanım türü	Karma bölgeler
Kat sayısı	I-II
Derinlik	35 m

Tablo 1: Referans değer detayları



Çıktı 14.12.2017 tarihinde BORISplus.NRW'den alınmıştır.

Nordrhein-Westfalen Eyaleti taşınmaz piyasası hakkında arsa değerleri bilir kişi komisyonları ve Üst Bilirkişi Komisyonu'nun resmi bilgilendirme sistemi



Referans toprak değerleri hakkında genel açıklamalar

Referans toprak değeri (bakınız: İmar Yasası (BauGB) Madde 196) arazi için ağırlıklı olarak arsa alım fiyatlarından türetilmiş ortalama lokasyon değeridir. Bu değer, tanımlanmış arazi durumuna sahip bir arsa yüzey alanının metre karesiyle (€m²) ilişkilendirilmiştir. İmar edilmiş bölgelerde referans toprak değerleri, varsayımsal olarak arazi imar edilmemiş durumdayken ortaya çıkan değerle tespit edilmiştir (İmar Yasası (BauGB) Madde 196 Fıkra 1). Referans toprak değerleri eski dönemlerden kalma kontaminasyonlardan arındırılmış arsalarla ilişkilidir. Anıt koruması alanıyla ilişkili tüzükler, gürültü bölgeleri, zemini hareketli bölgeler, toprak ve yer altı su ortamları gibi yüzey alanıyla ilişkili etkiler referans toprak değerinde dikkate alınmıştır.

Referans toprak değerleri referans değer bölgeleri halinde tespit edilmiştir. Bu bölgeler kullanım türü ve ölçüsü büyük ölçüde birbirine uygun sahalara kapsar. Her bir referans toprak değeri için açıklanmış bir veri seti tahsis edilmiştir. Bu veri seti, örneğin gelişmişlik durumu, kullanımın türü ve ölçüsü, kat sayısı, imar arazisinin derinliği, arsa alanı, referans toprak değerine konu bölge içindeki özel konum gibi değer için önemli tüm özellikleri içermektedir. Değer üzerinde etkili olan bu özellikler referans toprak değeri arsasını tanımlar. Her bir referans toprak değerine konu arsanın lokasyon özelliği prensip olarak referans toprak değeri sayısının pozisyonuyla görselleştirilmektedir.

Bir referans toprak değeri bölgesi içindeki münferit arsalar değer için önemli özellikler bakımından referans toprak değeri arsanın özelliklerinin açıklanmasına aykırı olabilir. Münferit arsanın, değeri belirleyen özelliklerle ilişkili olarak referans toprak değerine konu olan arsayla kıyaslandığında aykırılıkları referans toprak değerinde artışlara veya azalmalara yol açar. Bunlar her bir bilirkişi komisyonunun dönüştürme hesaplarına yönelik kurallarından türetilir. Bunlar her referans toprak değeri çıktısına eklenir.

Referans toprak değerleri İmar Yasası (BauGB) Madde 1 ve Arsa Değerleri Bilirkişi Komisyonları Yönetmeliği Hakkında Yönetmelik Madde 11 Fıkra 1 (NRW Eyaleti Bilirkişi Komisyonu - GAVO NRW) uyarınca her bir yerel arsa değerleri bilirkişi komisyonu tarafından karara bağlanır ve ilan edilir (www.boris.nrw.de).

İmar Planlama-, Yapı Ruhsat- ya da Ziraat Dairesi gibi ruhsat veren resmi makamlar karşısında hak talepleri, referans toprak değerlerinden, referans toprak değerine konu olan bölgelerden ve bunları açıklayan özelliklerden yola çıkarak yapılamaz.

İmar alanı için referans toprak değerleri

Tersinin bildirilmemiş olması koşuluyla imara hazır arazi için referans toprak değerleri vergiden arındırılmış olarak tespit edilir. Bu değerler buna göre İmar Yasası (BauGB) Madde 127 ve 135a uyarınca ve yine yerel katkı payı tüzükleri ile bağlantılı olarak Nordrhein-Westfalen Eyaleti Belediye Harçları Yasası (KAG NRW) uyarınca, ulaşım ve ikmal ağlarına erişim katkı paylarını ve doğanın korunması hukuku kapsamında tazmin katkı paylarını , arsa drenajı için bağlantı katkı paylarını içerir.

Gelecekte imara açılacak arazi ve ulaşım ve ikmal ağlarına açılmamış durumdaki imar arazisi için referans toprak değerleri

Gelecekte imara açılacak arazi ve ulaşım ve ikmal ağlarına açılmamış durumdaki imar arazisi gelişmişlik durumu için referans toprak değerleri, içinde gelişmişlik derecesinin bulunan arsaların çoğunluğu için güvenilir biçimde tahsis edilebileceği ve bunun için bir piyasanın oluşmuş olduğu bölgeler için tespit edilir.

Ziraat amaçlı kullanılan araziler için referans toprak değerleri

Ziraat amaçlı kullanılan araziler için (tarla / yeşil alan) referans toprak değerleri, genel olarak serbest tarla lokasyonu içindeki bölge için karakteristik ziraat amaçlı kullanılan alanlarla ilişkilidir. Bunlar için esasen aynı kullanım- ve değer koşulları mevcuttur. Bu alanlar değerlendirme olanakları veya diğer başka durumlara göre tahmin edilebilir bir süre içinde yalnızca ziraat amaçlı kullanılmaktadır. Her bir ilişkili alanın bölge için tipik toprak koşulları ve toprak kalitesi olduğu kabul edilmektedir. Değeri belirleyen özellikler bakımından, örneğin

Ulaşım, periferik lokasyon, toprak özelliği, çiftliğe yakınlığı, arsa kesimi vs gibi özellikler bakımından münferit arazinin özelliklerindeki aykırılıklar, bunların değer bakımından önemli olması koşuluyla arttırmalar ve eksiltmeler yardımıyla dikkate alınmalıdır.

Ziraat amaçlı araziler için referans toprak değerine konu bölgelerde, olağan ziraat amaçlı kullanımla kıyaslandığında değer açısından daha fazla veya daha az önemli bir kullanım sergileyen alanlar da bulunabilir (örneğin bir konut amaçlı imar faaliyetiyle ilişkili olan veya ziraat amaçlı olarak kullanılan çiftliklerle bağlantılı içinde bulunan alanlar; golf sahaları gibi dinlenme ve boş zaman tesisleri için kullanılan alanlar veya gelecekte değer açısından önemli belirli bir beklentiye yol açan ya da doğaya ve doğal görünüme müdahaleyi telafi etmek amacıyla kullanılan belirli alanlar).

Ormancılık amaçlı kullanılan araziler için referans toprak değerleri

Ormancılık amaçlı kullanılan araziler için referans toprak değerleri, genel olarak ormanlar içindeki bölge için karakteristik olarak ormancılık amaçlı kullanılan alanlarla ilişkilidir. Bunlar için esasen aynı kullanım- ve değer koşulları mevcuttur. Bu alanlar değerlendirme olanakları veya diğer başka durumlara göre tahmin edilebilir bir süre içinde yalnızca ormancılık veya dinlenme amaçlı kullanılmaktadır. Ormancılık amaçlı kullanılan araziler için referans toprak değerleri prensip olarak yeni yetişen ağaçlar olmaksızın orman toprağının değer payıyla ilişkilidir. Fakat aynı zamanda yeni yetişen ağaçlar dahil olmak üzere de referans toprak değerleri ilan edilebilir. Bu değerler uygun bir uyarı ile karakterize edilmiştir.

Ormancılık amaçlı araziler için referans toprak değerine konu bölgelerde, olağan ormancılık amaçlı kullanımla kıyaslandığında değer açısından daha fazla veya daha az önemli bir kullanım sergileyen alanlar da bulunabilir (örneğin golf sahaları gibi dinlenme ve tesisleri için kullanılan alanlar veya gelecekte değer açısından önemli belirli bir beklentiye yol açan ya da doğaya ve doğal görünüme müdahaleyi telafi etmek amacıyla kullanılan belirli alanlar).

Çıktı 14.12.2017 tarihinde BORISplus.NRW'den alınmıştır.

Nordrhein-Westfalen Eyaleti taşınmaz piyasası hakkında arsa değerleri bilirkişi komisyonları ve Üst Bilirkişi Komisyonu'nun resmi bilgilendirme sistemi





**Özel
durumlar**

Genel piyasa anlayışına göre hukuki işlemlere dahil edilmeyen ya da hukuki işlemlerde her zaman olağan dışı veya kişisel ilişkilere tabi olan alanlar için genellikle toprak referans değerleri türetilemez. Büyük araziler (örneğin kamunun ihtiyacına ayrılmış alanlar ve ulaşım alanları, klinikler, fuar arazileri, hava limanları, atık sahaları, yer üstü maden işletmeleri, askeri araziler genelde referans toprak değeri olmayan özel alan olarak tanımlanır. Bu bağlamda ihtiyaç olduğunda münferit durum değerlendirmeleri yapılmalıdır. Daha küçük alanlar (örneğin ulaşım veya yerel yönetimin ihtiyaç duyduğu alanlar) genelde farklı bir kullanım türüne sahip referans toprak değerine konu komşu bölgelere dahil edilir. Orada belirtilen referans toprak değeri bu alanlar için geçerli değildir.

İhtiyaç durumunda, resmi olarak atanmış veya belgeli bir arsa değeri tespit bilir kişisine veya yerel olarak arsa değerleri için yetkili bir bilirkişi komisyonuna görev verilerek bir piyasa değeri bilirkişi raporu düzenlenmelidir.



Çıktı 14.12.2017 tarihinde BORISplus.NRW'den alınmıştır.

Nordrhein-Westfalen Eyaleti taşınmaz piyasası hakkında arsa değerleri bilir kişi komisyonları ve Üst Bilirkişi Komisyonu'nun resmi bilgilendirme sistemi



Referans toprak değerinin bulunması ve kullanılması hakkında iş koluna özel yerel bilgiler

Referans toprak değeri tanımları Referans

toprak değerleri

Referans toprak değeri, esasen aynı kullanım ve değer ilişkilerine sahip bir bölge için (referans toprak değerine konu bölge) alım fiyatlarından yola çıkılarak tespit edilmiş bir toprak değeridir. Özellikleri bu bölge için tipik olan bir arazi (referans toprak değerine konu arazi) ile ilişkilidir. Referans toprak değerleri imara hazır veya imar edilmiş arazi için, sanayi amaçlı kullanılan arazi ve yine ziraat ve ormancılık amaçlı kullanılan alanlar için oluşturulur. Referans toprak değerleri, imar edilmiş bölgelerde, arazilerin imar edilmemiş olması varsayıldığında ortaya çıkacak değerle tespit edilmiştir.

Konut amaçlı kullanılan inşaat arazisi için referans toprak değeri

Referans değer yalnızca aşağıdaki özelliklere sahip arsalar için geçerlidir:
Dikdörtgen arsa kesimine sahip, 35 m arsa derinliği olan bir ila iki katlı imara açılmış ve ulaşım ve ikmal ağlarına bağlantısı yapılmış inşaat arazileri Referans değerinin içinde ulaşım ve ikmal ağlarına bağlantı maliyeti ve bölge sakini kullanım katkı payları yer alır.

Ticari amaçlı kullanılan araziler için referans toprak değeri

Referans değer, her bir lokasyonun merkezinde yer alan ve ticari amaçlı kullanım için gerçekleştirilmiş veya mümkün kılınmış araziler için geçerlidir. Değer yalnızca, ticari amaçlı kullanım için doğrudan tahsis edilebilen arazi parçası için geçerlidir. Referans değerinin içinde ulaşım ve ikmal ağlarına bağlantı maliyeti ve bölge sakini kullanım katkı payları yer alır.

Ticaret/sanayi amaçlı yapı alanları ve özel amaçlı yapı alanları için referans toprak değeri

Referans değer, tanımlanmış ticaret/sanayi amaçlı yapı alanları ve özel amaçlı yapı alanları içinde imara hazır arazi için geçerlidir. Referans değerinin içinde ulaşım ve ikmal ağlarına bağlantı maliyeti ve bölge sakini kullanım katkı payları yer alır.

Ziraat amaçlı kullanılan alanlar için referans toprak değerleri

Referans değer, dış alan olarak orta büyüklükte ve kuralına uygun kesime sahip ziraat amaçlı kullanılan alanlar (tarla veya tarla olmaya uygun yeşil arazi) için alım fiyatlarından yola çıkılarak tespit edilmiş ortalama bir lokasyon değeridir. Referans değerler her bir belediye kadastro birimi için tespit edilmiştir. Belediye kadastro birimi içindeki ortalama kredibilite her bir referans değerinde belirtilmiştir.

Ormancılık amaçlı kullanılan alanlar için referans toprak değerleri

İlçeye ait tüm bölge için (yeni yetişen ağaçlar dahil) alım fiyatlarından yola çıkılarak tespit edilmiş ortalama bir toprak değeridir.

Değer bilgisi olmayan alanlar

Genel piyasa anlayışına göre hukuki işlemlere dâhil edilmeyen ya da hukuki işlemlerde her zaman olağan dışı veya kişisel ilişkilere tabi olan alanlar için genellikle toprak referans değerleri türetilmez.

Piyasa değeri

Bir münferit arazinin piyasa değeri, değeri belirleyen çeşitli özellikler nedeniyle, örneği inşaat için izin verilen kullanımın türü ve ölçüsü, ulaşım ve ikmal ağlarına bağlantı durumu, zeminin durumu, arazi formu, arazi derinliği, özel konum, kültür türü, toprak kalitesi, yeni yetişen özel ağaçlar vs. gibi özellikler nedeniyle, referans değer hesaplaması yoluyla ortaya çıkan değerden daha düşük veya daha yüksek olabilir. Bu nedenle piyasa değeri yalnızca münferit ekspertiz çalışmasıyla tespit edilebilir.



Fiyat endeksi

- Belirtilmemiştir.

Aykırı arazi özelliklerinin dikkate alınması için hesap dönüştürme kat sayıları

- Belirtilmemiştir.





Kullanım koşulları

BORISplus.NRW için "Veri Lisansı Almanya - İsim belirtme - Sürüm 2.0" geçerlidir (dl-de/by-2-0). Lisans metnini www.govdata.de/dl-de/by-2-0 internet sayfasında inceleyebilirsiniz.

Veriler, Veri Lisansı Almanya - İsim belirtme - Sürüm 2.0'nin kullanım koşulları uyarınca © NRW Eyaleti Arazi Değerleri Bilirkişi Komisyonları'nın Verileri [Yıl] kaynağı ve lisans metnine göndermeyle lisans metni belirtilerek kullanılabilir. İlav olarak <https://www.boris.nrw.de> internet adresi de belirtilmelidir.

Kaynak şerhi örneği:

© NRW Eyaleti Arazi Değerleri Bilirkişi Komisyonları'nın Verileri 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Bu kullanım koşullarının dikkate alınmaması Telif Hakları Yasası gereği takibata uğrar.

Veri lisansı Almanya - İsim belirtme - Sürüm 2.0

(1) "Veri lisansı Almanya - İsim belirtme - Sürüm 2.0"nin koşullarına uygun her türlü kullanıma izin verilmiştir. Hazırlanan veriler ve meta veriler, ticari ve ticari olmayan kullanım için özellikle

- çoğaltılabilir, yazdırılabilir, sunum olarak aktarılabilir, değiştirilebilir, işlenebilir ve üçüncü kişilere aktarılabilir;
- kullanıcının kendi verileriyle ve yine başkalarına ait verilerle birleştirilebilir ve serbest yeni veri setlerine bağlanabilir;
- dahili ve harici ticari proselere, ürünlere ve kamuya açık ve açık olmayan elektronik ağlardaki uygulamalara bağlanabilir.

(2) Kullanım durumunda kaynak şerhi olarak aşağıda açıklanan bilgilerin bulunması sağlanmalıdır:

- Hazırlayan kişinin ismi
- "Veri lisansı Almanya - İsim belirtme - Sürüm 2.0" veya "dl-de/by-2-0" şerhi; www.govdata.de/dl-de/by-2-0 internet adresinde bulunan lisans metnine gönderme yapılarak;
- Veri setine yapılan gönderme (URI).

Bu durum yalnızca, veriyi elinde tutanın kaynak şerhi hakkındaki Bilgi 1 ile 3 arasındaki bilgileri hazırlaması koşuluyla geçerlidir.

(3) Değişiklikler, işlemler, yeni düzenlemeler veya başkaca tadilatlar kaynak şerhinde veriler değiştirilmiştir biçiminde bir uyarıyla yapılmalıdır.



Mietspiegel

Resmi olarak teşvik edilmeyen konutlar için / Sürüm: 1.1.2016

Belediye bölgesi Heinsberg

Heinsberg Belediyesi bünyesinde düzenlenmiştir;
düzenleyen:

Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgebung
Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e. V.

Heinsberg Belediyesi önderliğinde düzenlenmiştir.

Genel açıklamalar

Mevcut kira ilişkilerinde lokasyon için olan emsal kiralardan tespiti hakkında yönerge (Alman Medeni Yasası (BGB) Madde 558c). Her bir lokasyon, donanım, konut ve bina durumuna göre kişinin kendi sorumluluğunda anlaşma yapması için üyelerine bir yönlendirme olanağı sunmaktadır. Tabloda belirtilen ve piyasanın ağırlık noktasını teşkil eden değer aralıkları farklı kira değerini yansıtır. Daha yüksek ve daha düşük kiralara reddedilmez. Basit yerleşim lokasyonlarında kira, ortalama yerleşim lokasyonundaki kiranın % 10'a kadar altındadır. Bu bağlamda m2 oturma alanı başına kiralara söz konusudur. İşletim Giderleri Yönetmeliği uyarınca aşağıda yer alan işletim giderleri kiraya dahil değildir, örneğin:

- Grundsteuer
- Schornsteinfeger
- Entwässerung
- Hauswart
- Betrieb des Aufzugs
- Müllabfuhr

-Emlak vergisi -Drenaj -Asansör işletimi -Baca temizliği
-Kapıcı -Çöplerin toplanması

Özel açıklamalar

Kira Cetveli içinde kullanılan kavramlar aşağıda açıklanmaktadır:

1. Konutun büyüklüğü

Bu kira cetveli için konutun büyüklüğünün hesaplanması Oturma Alanı Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilir.

2. Konutun lokasyonu

Basit konut lokasyonları

Eğer yerleşim rahatsızlık verici gürültü ve/veya koku nedeniyle ya da başkaca ölçüler gereği önemli miktarda olumsuz olarak etkileniyorsa, basit bir konut lokasyonu söz konusudur.

Ortalama konut lokasyonları

Ortalama konut lokasyonları bağlamında özel avantaj ve dezavantajları olmayan normal konut lokasyonları söz konusudur. Belediye bölgesi içindeki çoğu konut bu konut bölgeleri içindedir.

İyi konut lokasyonları

İyi konut lokasyonları, sakinlere ulaşım bakımından avantajlı yeşil alan içinde kısmen bir ila çok katlı yapı tarzında cazip inşaat özellikleriyle karakterize edilmiştir.

İlave bilgiler:

Heinsberg Belediyesi

-Belediye
Başkanlığı-
Apfelstr. 60
52525 Heinsberg
Tel.: 0 24 52/1 40

Üyeler için:

Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e. V.
Boxgraben 36 a
52064 Aachen
Tel.: 02 41 / 47 47 610
www.HausundGrund-Aachen.de

Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgegend

Jakobstr. 64
52064 Aachen
Tel: 02 41/94 97 90
www.mieterverein-aachen.de

- Cadde temizliği *Ev Temizliği
- Bahçe bakımı * Genel aydınlatma
- Su ikmali
- Isıtma ve sıcak su ikmali giderleri
- Bina- ve zorunlu sorumluluk sigortası
- Makineyle donatılmış bir yıkama tesisinin işletimi
- Bir müşterek antenin / kablo bağlantısının işletimi
- Binanın türü gereği gerekli olan özel tesis ve donanımların işletimi

Aynı durum boya badana işleri için de geçerlidir. İşletme giderleri, kira anlaşmasının uygun bir düzenleme içermesi koşuluyla ayrı olarak tahsil edilebilir.

Taraflar burada belirtilen işletme giderlerinin toplam veya kısmen kira fiyatına dahil etmişlerse, bunlar emsal kiranın tespiti için önce düşülmeli ve daha sonra yeniden hesaba ilave edilmelidir.

3. Özel donanım

Konutlarda özel donanım aşağıdaki koşullarda ortaya çıkar:

- Eğer tüm tesis grubu özgü standarda göre ayrıntılı gösteriyorsa;
- Eğer ısı ve ses yalıtımlı cam varsa (bu durum Grup I ila III arasındaki gruplar için geçerlidir);
- Eğer alışılmışın dışında bir yürüme zemini varsa (parke, mermer, Solnhofen kireçtaşı plakaları ve seramik);
- Eğer ayrı bir WC ve ayrı bir ikinci banyo veya duş tesisatı varsa;
- Eğer yüksek kaliteli ankastre dolaplar varsa;
- Eğer ankastre mutfak varsa;
- Eğer büyük bir balkon, teras, loca, bahçe veya avlu varsa.

Birden fazla özelliğin mevcut olması gereklidir.

4. Modernizasyon

Kapsamlı olarak modernize edilmiş (=tadilat görmüş) konutlar her bir sonraki daha yüksek yapı yaş grubu içinde sınıflandırılmalıdır. Kapsamlı olarak modernize edilmiş eski yapılar içindeki konutların kira değerleri Grup III içinde değerlendirilmelidir.

5. Apartlar

Bir apart konut kavramından, teçhiz edilmiş mutfak veya yemek pişirme niş boşluğu, ayrı bir banyo veya duş sistemi ve WC'ye sahip tek odalı konutlar anlaşılır.



Konutlar (m2 başına AVR olarak kiralalar)

40 m ² Büyüklük		60 m ² Büyüklük		80 m ² Büyüklük		100 m ² Büyüklük	
Ortalama konut lokasyonu	İyi konut lokasyonu	Ortalama konut lokasyonu	İyi konut lokasyonu	Ortalama konut lokasyonu	İyi konut lokasyonu	Ortalama konut lokasyonu	İyi konut lokasyonu

Grup I 1960 yılına değin taşınmaya uygun binalardaki konutlar

A	3,50 - 4,80	3,80 - 5,10	3,50 - 4,80	3,80 - 5,10	3,60 - 4,90	3,80 - 5,10	3,60 - 4,80	3,80 - 5,00
B								

Grup II 1961 ila 1975 yılları arasında taşınmaya uygun binalardaki konutlar

A	4,00 - 5,30	4,30 - 5,60	4,00 - 5,30	4,30 - 5,60	4,00 - 5,20	4,30 - 5,60	3,70 - 5,00	4,00 - 5,30
B								

Grup III 1976 ila 1989 yılları arasında taşınmaya uygun binalardaki konutlar

A	5,00 - 5,70	5,10 - 6,10	5,00 - 5,70	5,10 - 6,10	5,00 - 5,70	5,10 - 6,10	4,80 - 5,60	4,90 - 5,90
B	5,10 - 5,90	5,20 - 6,30	5,10 - 5,90	5,20 - 6,30	5,10 - 5,90	5,10 - 6,30	5,00 - 5,80	5,40 - 6,10

Grup IV 1990 ila 2005 yılları arasında taşınmaya uygun binalardaki konutlar

A	5,05 - 6,40	5,40 - 6,60	5,05 - 6,40	5,40 - 6,70	5,05 - 6,40	5,40 - 6,60	4,85 - 6,30	5,05 - 6,40
B	5,60 - 6,45	5,55 - 7,00	5,60 - 6,45	5,55 - 6,95	5,10 - 6,65	5,55 - 7,00	5,05 - 6,25	5,35 - 6,80

Grup V 2006 yılından itibaren taşınmaya uygun binalardaki konutlar

A	5,05 - 6,50	5,40 - 6,70	5,05 - 6,50	5,40 - 6,80	5,05 - 6,50	5,40 - 6,70	4,85 - 6,45	5,05 - 6,50
B	5,60 - 6,75	5,55 - 7,00	5,60 - 6,75	5,55 - 7,00	5,10 - 6,75	5,55 - 7,00	5,05 - 6,50	5,35 - 6,90

A - Isıtma sistemi, Bad/WC ile donatılmış

B - Özel donanıma sahip

Isıtma sistemi olmayan, banyo/WC'ye sahip veya ısıtma sistemi olan, banyosuz konutlar söz konusu olduğunda metre kare başına 0,50 AVR tutarında bir azaltma uygulanmalıdır.

Müstakil evlerde her bir münferit durumuna bağlı olarak % 10'a kadar bir artış yapılır.



İlçesiz şehir /İlçe:

Heinsberg

Belediye tanım numarası: 05370 Bina türü: Müstakil evler	Pekiyi	Lokasyon Orta	Basit	
Pekiyi	2.145	2.070	1.965	1.905
İyi	1.845	1.780	1.685	1.635
Orta	1.685	1.630	1.545	1.495
Basit	1.610	1.555	1.475	1.430

Not:

M2 oturma alanı başına fiyatlar serbest müstakil evler için geçerlidir Fiyatlar belirtilen lokasyon-donanım kombinasyonu ile ilişkilidir. Bu bağlamda bu kombinasyonlardan her biri için ortalama bir değer tespit edilmiştir. Bunlar aşağıda açıklanan özelliklerle karakterize edilmiştir:

Yapı yaşı sınıfı: (Yapı yaşı sınıfı başlangıç/bitiş \geq 2000 ile güncel tarihe kadar) Kat alanı oranı: 0,6

Binanın durumu: iyi

Düzenleme tarihi: 08/2016

Kaynak:

İşlem Veri Bankası, vdpResearch yardımıyla değerlendirme

Belediye tanım numarası: 05370 Bina türü: Apartman daresi	Pekiyi	Lokasyon. İyi	Orta	Basit
Pekiyi	2.130	1.660	1.455	1.200
İyi	2.025	1.580	1.385	1.140
Orta	1.980	1.550	1.360	1.120
Basit	1.640	1.275	1.120	925

Not:

M2 oturma alanı başına fiyatlar kullanıcı tarafından bizzat kullanılan apartman daireleri için geçerlidir Fiyatlar belirtilen lokasyon-donanım kombinasyonu ile ilişkilidir. Bu bağlamda bu kombinasyonlardan her biri için ortalama bir değer tespit edilmiştir. Bunlar aşağıda açıklanan özelliklerle karakterize edilmiştir:

Yapı yaşı sınıfı: (Yapı yaşı sınıfı başlangıç/bitiş \geq 2000 ile güncel tarihe kadar) Konut büyüklüğü 70 m² Oturma alanı

Binanın durumu:Kullanıcı tarafın kullanım için iyi durumda

Düzenleme tarihi: 08/2016

Kaynak:

İşlem Veri Bankası, vdpResearch yardımıyla değerlendirme

Belediye tanım numarası: 05370 Bina türü: Konut kiralari	Pekiyi	Lokasyon Orta	Basit	
Pekiyi	10,3	7,5	6,4	5,5
İyi	9,3	6,8	5,7	4,9
Orta	8,6	6,3	5,3	4,6



Ausstattung	Basit	8,3	6,1	5,1	4,4
-------------	-------	-----	-----	-----	-----

Not:

M2 fiyatları kiralık daireler için geçerlidir. Fiyatlar belirtilen lokasyon-donanım kombinasyonu ile ilişkilidir. Bu bağlamda bu kombinasyonlardan her biri için ortalama bir değer tespit edilmiştir. Kiralık alanlar aşağıda açıklanan özelliklerle karakterize edilmiştir:

Yapı yaşı sınıfı: (Yapı yaşı sınıfı başlangıç/bitiş \geq 2000 ile güncel tarihe kadar) Konut büyüklüğü 70 m² Oturma alanı

Binanın durumu: İyi

Düzenleme tarihi: 08/2016

Kaynak:

İşlem Veri Bankası, vdpResearch yardımıyla değerlendirme

Sınırlı Sorumluluk Beyanı (=Disclaimer)

Fiyatlar, lokasyon ve donanıma bağlı olarak belirtilen ilçedeki fiyat yapısı hakkında genel bir üst görüş olanağı sunmaktadır. Taşınmaz fiyatları münferit lokasyon ve donanım kategorileri içinde önemli ölçüde değişkenlik gösterdiği için ve buna ilave olarak başkaca özelliklerin yoğun etkisi altında olduğu için, verilen bilgiler yalnızca yol gösterici bilgiler olarak geçerlidir.

Konut piyasası:

Her bir bina türü ve yine piyasanın büyüklüğü ve likiditesine göre işlem sayısı değişkenlik gösterir. Bu durum öncelikli olarak kırsal bölgelerde iyi konumdaki apartman dairesi fiyatları hakkında bilgilerin bir ölçüde belirsizliğe maruz kalmasına yol açmaktadır.

Fiyat bilgilerinin doğruluğu veya tamlığı için hiç bir garanti veremeyiz. Bu verilerin içeriğiyle ilişkili hiç bir garanti verilemez.

Telif hakkı:

Tüm hakları saklıdır. İşleme alma, çoğaltma veya yeniden üretimi için vdpResearch GmbH Limitet Şirketi'nin yazılı onayına ihtiyaç vardır.

Sonuçlar (aynı zamanda özetler) yalnızca veri bankası içinde kaynak bilgisi verilerek kullanılabilir. Verilerin üçüncü kişilere iletilmesi için dpResearch GmbH Limitet Şirketi'nin açıkça anlaşılır onayı gereklidir.

© vdpResearch GmbH



Değerlendirmenin konusu olan taşınmazın 2, 00 km çevresindeki arama kapsamında 80m²'den itibaren oturma alanına sahip konutlar için emsal kiralarda

Oberbruch'da 2 balkonlu çok güzel zemin kat kiralık daire; 1.26 km | Deichstraße 114, Heinsberg, Heinsberg (İlçesi)

500 €	Isıtma giderleri hariç kira
93 m ²	Oturum alanı
3 Oda	
5,38€	Emsal kira

Yeşil alan içinde aileye uygun daire 0.72 km | Albert-Schweitzer-Str. 22, Heinsberg, Heinsberg (İlçesi)

470 €	Isıtma giderleri hariç kira
85 m ²	Oturum alanı
4 Oda	
5,53€	Emsal kira

Mükemmel daire - Tadilat için her şey hazır - yalnızca duvar kağıdı ve zemin kaplaması yapılacak! 1.33 km | Heinsberg, Heinsberg (İlçe)

580 €	Isıtma giderleri hariç kira
109 m ²	Oturum alanı
4 Oda	
5,32€	Emsal kira

Aydınlık güzel 3 odalı daire 1.86 km | Lütticherstr. 24, Heinsberg, Heinsberg (ilçe)

550 €	Isıtma giderleri hariç kira
82 m ²	Oturum alanı
3 Oda	
6,70 €	Emsal kira

Heinsberg Dremmen'de güzel daireler 1.92 km | Lütticherstr 2-4, Heinsberg, Heinsberg (İlçe)

530 €	Isıtma giderleri hariç kira
82,91 m ²	Oturum alanı
3 Oda	
6,39 €	Emsal kira



Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte in Anlehnung an das Model der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) siehe Punkt 10.3.1

2016 yılı için tespit edilmiş ortalama taşınmaz faizi oranları hakkında liste

Bina türü	Taşınmaz faizi oranı (% olarak)	Olasılık sayısı	Ø Büyüklük Oturum alanı (WF) /Kullanım alanı (NF) €/m ² olarak	Ø Alım fiyatı €/m ² olarak Oturum alanı (WF) /Kullanım alanı (NF)	Ø Kira €/m ² olarak Oturum alanı (WF) /Kullanım alanı (NF)	Ø işletme maliyeti % olarak	Ø Kalam süre si(RND) (Yıl)
Müstakil evler (Serbest alan içinde)	2,5	377	144	1.589	5,5	24,4	49
Standart sapma	0,4		± 39	± 437	± 0,7	± 6,2	± 16
Müstakil evler (Sıralı evler, ikiz ev yarısı)	3,1	335	119	1.566	5,9	22,3	57
Standart sapma	± 0,5		± 25	± 480	± 0,7	± 6,2	± 16
İki katlı müstakil evler	3,2	28	187	1.207	5,1	29,2	48
Standart sapma	± 0,6		± 59	± 442	± 1,2	± 7,1	± 19
Apartmanlar	5,1	41	457	777	5,0	30,5	42
Standart sapma	± 0,8		± 381	± 236	± 0,6	± 7,0	± 12
Apartman dairesi (İlik satışlar)	2,4	155	85	2.282	6,2	19,7	80
Standart sapma	± 0,4		± 23	± 416	± 0,3	± 2,2	± 0
Apartman dairesi (Yeniden satışlar)	3,9	124	75	1.096	5,2	28,2	50
Standart sapma	± 0,6		± 17	± 479	± 0,6	± 6,8	± 13

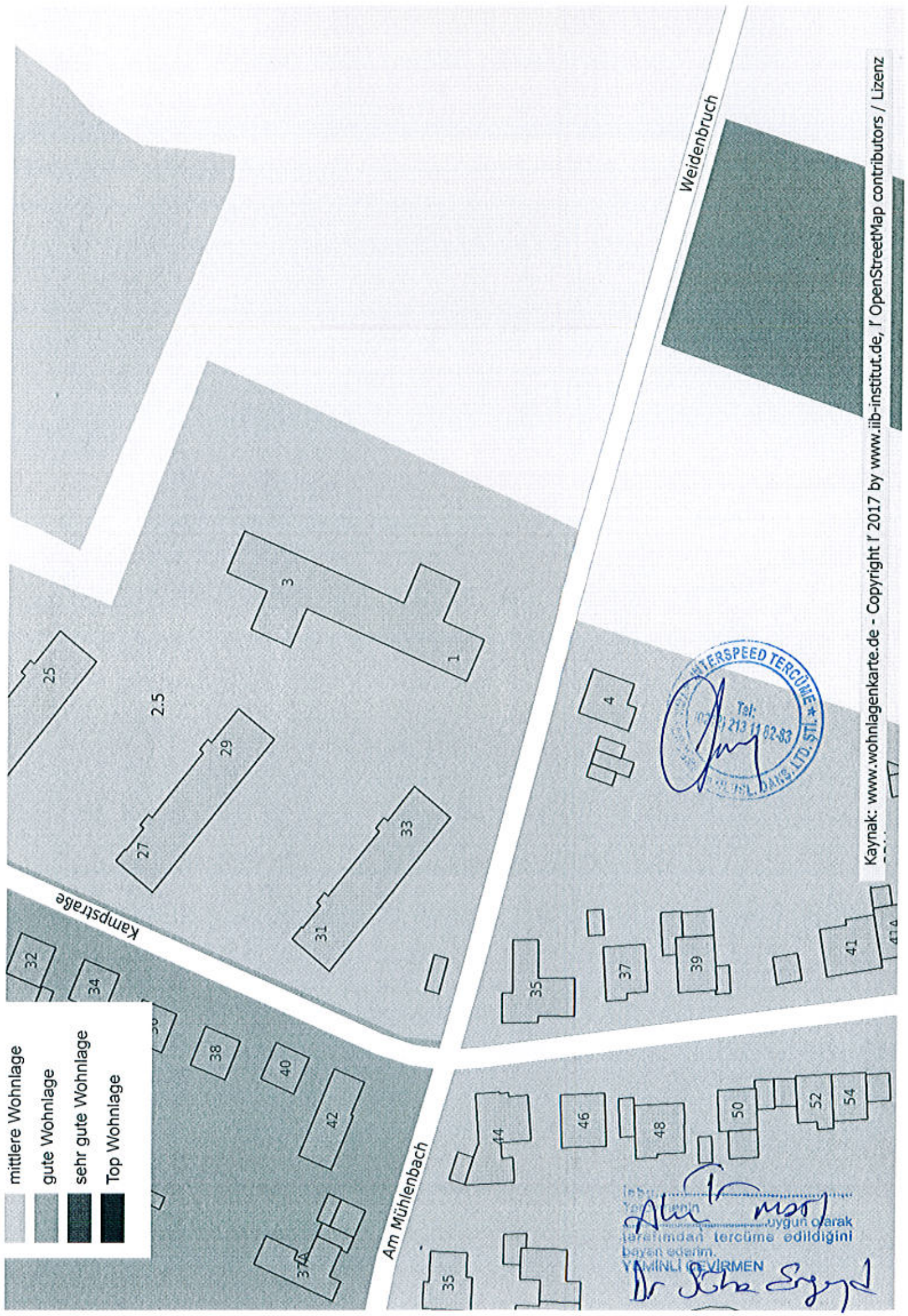
2008 ila 2015 yılları için tespit edilmiş ortalama taşınmaz faizi oranları hakkında liste

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einfamilienhäuser	3,8%	3,6%	3,8%	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%	
Einfamilienhäuser (freistehend)								2,7%
Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)								3,2%
Zweifamilienhäuser								3,5%
Mehrfamilienhäuser	5,5%	6,0%	5,5%	5,4%	5,3%	5,0%	4,9%	4,9%
Eigentumswohnungen	4,7%	4,6%	4,6%	4,1%	4,1%	3,7%	3,7%	3,6%



Sonstige Liegenschaftszinssätze wurden wegen fehlender geeigneter Kaufpreise nicht ausgewertet. Hierfür wird gebeten, auf Marktberichte benachbarter Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW bzw. auf die Literatur zurückzugreifen.

	mittlere Wohnlage
	gute Wohnlage
	sehr gute Wohnlage
	Top Wohnlage



İstanbul
 Yeminli Mühür
 İnterspeed Terçüme
 uygun olarak
 tarafsız ve objektif olarak
 beyan ederim.
 YEMİNLİ DEĞERLENDİRME
 Dr. Şeha Ergüzel



Sachverständigenbüro für
Wertermittlung
Immobilien Gutachterin
Real Estate Valuer
HypZert (S)

Am Böhnerfeld 64
41516 Grevenbroich

Tel. 02181 / 2127179
Fax. 02181 / 2127178

e.mail: ts@struck-nrw.de

15.12.2017

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



Der ermittelte Marktwert beträgt

€ 2.450.000,00



Inhaltsverzeichnis	Seite
Allgemeines	
Definitionen	3
Daten für die Marktwertermittlung	10
Objekt	
Grundstücksbeschreibung	11
Beschreibung der wesentlichen Gebäudemerkmale	13
Berechnungen	
Bodenwertermittlung	15
Ermittlung der durchschnittlichen Mieten	17
Ertragswertermittlung im Marktwert	18
Sach-/Vergleichswertermittlung im Marktwert	19
Bewertung von Rechten und Belastungen	20
Begründung der Ansätze der Wertermittlung	21
Kennzahlen und Zusammenfassung	
Zusammenfassung der Ergebnisse der Wertermittlung	23
Objektbilder	
Bilddokumentation der Ortsbesichtigung	24

Anlagen

Zur Wertermittlung haben folgende Unterlagen vorgelegen:

Grundbuchauszüge vom 12.12.2017

Grundrisse und Bauzeichnungen

Flächenberechnung

Baugenehmigung der Kernsanierungsmaßnahme

Schlussabnahmeschein



Allgemeine Begriffsdefinitionen

Grundlagen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Marktwert

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

Beleihungswert

Beleihungswert nach § 16 Absatz 2 Pfandbriefgesetz (PfandBG)

"Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit der Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeit und möglichen anderweitigen Nutzung ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen. Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Beleihungswert nach § 3 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

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

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

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

Bewertungsverfahren

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

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Bodenwert

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

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

Bauwert

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Berechnungsbasis

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

beim BRI z.B.

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

bei der BGF z.B.

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

Baunebenkosten

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

Dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

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

Gewichtung der ausstattungsbezogenen Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

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

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

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

Ertragswertverfahren

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

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Vergleichswertverfahren

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

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

Qualifikation des Gutachters

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

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

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

Haftung

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

Verwendung des Gutachtens

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

Das Urheberrecht verbleibt in jedem Fall bei dem Sachverständigen.

Das Sachverständigenbüro Tanja Struck wurde durch den auf dem Deckblatt bezeichneten Auftraggeber beauftragt, zu ermitteln, welcher Erlös im Rahmen einer Verwertung dieses Grundstücks nach derzeitigem Sachstand und den vorliegenden Informationen voraussichtlich erzielt werden kann. Den Beteiligten ist bewusst, dass jede Bewertung eines Grundstücks mit Unsicherheiten verbunden ist und der Wert eines Grundstücks Änderungen unterworfen ist.



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

Der Stichtag der Wertermittlung ist der 00.01.1900
Die Ortsbesichtigung erfolgte am 14.12.2017
Auftragsgrundlage Bewertungsauftrag vom 14.12.2017

Teilnehmer der
Ortsbesichtigung Der Ortstermin fand durch den unterzeichnenden
Sachverständigen gemeinsam mit Herrn Fohrer statt. Die
Besichtigung umfasste das Grundstück und das Gebäude von
innen und außen.

Eigentumsverhältnisse Das Bewertungsobjekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz
(WEG) geteilt.

Anzahl der Wohneinheiten 48
Anzahl der Gewerbeeinheiten 0

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

Grundstücksgröße	qm	5463
Baujahr der Immobilie	1966	1977
Wohnfläche der Immobilie	qm	4038,88
Gewerbefläche der Immobilie	qm	0,00
Garagen / Tiefgaragenplätze / Stellplätze	St.	72,00
Mit- / Teileigentumsanteile		0
Restlaufzeit in Jahren (Erbbaurecht)		0
Barwert der berücksichtigten Rechte und Belastungen	€	-
Rohertragsvervielfältiger		9,76



Grundstücksdaten u. Beschreibung	Wertermittlung Weidenbruch 1-3	15.12.2017
Grundstücksangaben	Grundbuchauszug vom	12.12.2017
Grundbuchangaben	Grundbuch von Blatt Nr. Flur Nr. Flurstück Nr. Liegenschaftsbuch	Oberbruch 3171 bis mit 3218 2 247
Grundstücksbeschreibung	Das Bewertungsflurstück verfügen über einen gleichmäßigen Zuschnitt. Das zu bewertende Grundstück wurde auch hinsichtlich seiner Größe mittels des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Flurkarte im Abgleich mit der bei der Besichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten zweifelsfrei identifiziert.	
Baurechtliche Einstufung, Zuwegung und Erschließung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs eines rechtskräftigen B-Plan Gebietes. Die baurechtliche Einstufung dort lautet MI (Mischgebiet). Die Zuwegung ist durch die Lage an einer öffentlichen Straße gesichert. Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussgebühren sind, nach vorliegenden Informationen, vollständig bezahlt.	
Energie und Medien	Das Bewertungsobjekt / die Bewertungsfläche verfügt über folgende energietechnische Erschließungen: - Anschluss an die öffentliche Stromversorgung - Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung - Anschluss an das öffentliche Abwassernetz - Anschluss an die öffentliche Gasversorgung	
Wertbeeinflussende Eigenschaften des Grundstückes und Immissionen	Nach Einschätzung des Gutachters sowie den Eindrücken der Ortsbesichtigung verfügt das Bewertungsgrundstück, auch im Hinblick auf Immissionen, über keine wertbeeinflussenden Eigenschaften. Es liegen nur ortsübliche Immissionen vor.	
Grundbuchliche Rechte und Belastungen	Die Eintragungen in Abteilung II der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Oberbruch, Blatt 3171 bis mit 3218, sind der Seite "Bewertung von Rechten und Belastungen" zu entnehmen.	

Nicht grundbuchlich
abgesicherte Rechte und
Belastungen

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

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

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

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

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

Nachbarliche Bebauung
sowie die überwiegende
Nutzung

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

Einstufung der direkten
Lagequalität des
Bewertungsobjektes

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

Beschreibung der großräumigen Lage / Landkreis

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

Fertigstellungsgrad am Tag der Besichtigung	Die Wohnanlage ist grundsätzlich fertig gestellt und steht derzeit leer. Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten im Bereich der Fenster, Türen, Heizkörper, Armaturen sowie der Heizungsanlagen festgestellt werden. Diese werden mit einem pauschalen Abzug von 300.000,00€ in dieser Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.
Nutzung der Immobilie	Die Bewertungsimmobilie wird rein wohnwirtschaftlich genutzt. Es sind insgesamt 48 Wohneinheiten vorhanden. Zum Bewertungsumfang gehören 72 Stellplätze.
Vollgeschosse und Ausbauzustand	Der Gebäudekomplex ist vollständig unterkellert. Er verfügt über 8 Vollgeschosse.
Konstruktion	Das Bewertungsobjekt wurde in klassischer Bauweise, d.h. in Mauerwerksbau und Stahlbeton, hergestellt.
Dachkonstruktion u. Eindeckung	Das Mehrfamilienhaus ist mit einer Flachdachkonstruktion ausgestattet. Die Eindeckung erfolgte mit Pappebahnen und Kies.
Wärmedämmstandard (wenn ersichtlich)	Der Wärmedämmstandard entspricht den Vorgaben der EnEV 2007. Der Gebäudekomplex wurde im Zuge der Kernsanierung im Jahr 2008 mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.
Fassadengestaltung	Die Wohnanlage ist mit einer gestrichenen Putzfassade ausgestattet.
Gebäudetechnik und regenerative Technik	Die Beheizung des Hauses Nummer 1 erfolgt über ein Gas-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer an den jeweiligen Verbrauchsstellen. Im Haus Nummer 3 sind Gas-Etagenheizungen vorhanden. Die Gebäudetechnik wird als zeitgemäß eingestuft.
Fenster, Haustür und Innentüren	Das gesamte Bewertungsobjekt ist mit zeitgemäß, isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Innentüren sowie die Wohnungsabschlussstüren sind aus Holz. Die Hauseingangstür ist ebenfalls aus Kunststoff mit Glasausschnitten.
Bodenbeläge und Einbauküchen sowie Einbaumöbel	Die Flurbereiche, Küchen und Sanitärbereiche sind mit Granitbodenausgelegt. Die Wohn- und Schlafbereiche sind größtenteils mit Laminatboden ausgelegt.



Terrassen, Wege, Außenanlagen und Garten	Teilbereiche der Grundstücksfläche sind als Rasenfläche angelegt. Jede Wohneinheit ist mit einem Balkon ausgestattet. Zum Bewertungsumfang gehören 72 Stellplätze. Hausanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.
Besondere Objekteigenschaften/ Ausstattungen	Nach Einschätzung des Gutachters verfügt das Bewertungsobjekt über keine besonderen Objekteigenschaften oder Ausstattung.
Besondere technische Ausstattung	Nach Einschätzung des Gutachters verfügt das Bewertungsobjekt über keine besonderen technische Ausstattung.
Durchgeführte Modernisierungen (wenn bekannt)	Die Mehrfamilienhausanlage wurde ursprünglich 1966 erbaut. Im Jahr 2008 wurde der Gebäudekomplex vollständig kernsaniert. Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten im Bereich der Fenster, Türen, Heizkörper, Armaturen sowie der Heizungsanlagen festgestellt werden. Diese werden mit einem pauschalen Abzug von 300.000,00€ in dieser Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.
Weitere Objektbeschreibung	<p>Bei der Ortsbesichtigung konnten diverse Wohneinheiten sowie das Kellergeschoss und alle frei zugänglichen Bereiche von innen besichtigt werden.</p> <p>Das Mehrfamilienhaus wurde in Form eines Dreispanners errichtet. Die Wohnungen sind mit 3-Zimmer mit Küche, Diele, Bad und Gäste-WC und einem Abstellraum ausgeführt. Die Wohnungsgröße liegt zwischen 83,33m² und 85,77m². Im Kellergeschoss befinden sich Abstellflächen zu den jeweiligen Wohneinheiten. Insgesamt verfügt das Objekt über eine Wohn- und Nutzfläche von 4.038,88m².</p> <p>Die Grundrissituation und die Belichtungsverhältnisse werden als durchschnittlich bis gut eingestuft.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem einfachen bis durchschnittlichen Zustand.</p>

Bodenwertermittlung des Grundstückes

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

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

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-DetailsLage und Wert

Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Ortsteil	Oberbruch
Ortsteil	Oberbruch/Grebben/Hülhoven/Eschweiler
Bodenrichtwertnummer	16015
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2017

Beschreibende Merkmale

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

Anpassung des Bodenrichtwertes an die örtlichen Gegebenheiten

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

Der angepasste Bodenrichtwert von 110,00 €/m² wird als marktgerecht eingestuft und für die gesamte Fläche zur Wertermittlung angesetzt.

Bodenrichtwert (veröffentlicht am)				01.01.2017 €	110,00
Baulandflächenanteil	5463	qm	€ 110,00	€	600.930,00
Gartenlandflächenanteil	0	qm	€ -	€	-
Nebenflächen	0	qm	€ -	€	-
Verkehrsflächen	0	qm	€ -	€	-
Sonderflächen	0	qm	€ -	€	-
Überprüfung der Gesamtfläche	5463	qm	5463		
Wertanteil für die Bodenwertverzinsung im Ertragswertverfahren				€	600.930,00
Wertanteil des Grundstücks, das nicht in die Bodenwertverzinsung einfließt				€	-
Gesamter Bodenwertanteil der Bewertungsimmobilie				€	600.930,00



	qm / St.	Einheiten	Jahres Netto Kalt
Wohnwirtschaftliche Erträge	4038,88	48	€ 242.332,80
Gewerbliche Erträge	0,00	0	€ -
Stellpl. / Garagen	72,00		€ 8.640,00
Erträge / Jahr			€ 250.972,80
Bewirtschaftungskosten für den wohnwirtschaftlichen Bereich			
Verwaltungskosten / Einheit	€ 335,00		€ 16.080,00
Instandhaltung / qm	€ 11,00		€ 44.427,68
Mietausfallwagnis	3%		€ 7.269,98
Nicht umlagefähige BWK	€ -		€ -
Modernisierungsrisiko	0%		€ -
			€ 67.777,66
Bewirtschaftungskosten für den gewerblichen Bereich			
Verwaltungskosten	3%		€ -
Instandhaltung / qm	€ 11,00		€ -
Mietausfallwagnis	5%		€ -
Nicht umlagefähige BWK	€ -		€ -
Modernisierungsrisiko	0,00%		€ -
			€ -
Bewirtschaftungskosten für den Bereich Garagen / Stellplätze			
Verwaltungskosten / St	€ 50,00		€ 3.600,00
Instandhaltung / St.	€ 80,00		€ 5.760,00
Mietausfallwagnis / St	4%		€ 345,60
			€ 9.705,60
Summe der Bewirtschaftungskosten			€ 77.483,26
Prozentualer Ansatz der Bewirtschaftungskosten			30,87%
Reinertrag (Nettokaltmiete abzgl. der Bewirtschaftungskosten)			€ 173.489,54
Bodenwertanteil zur Verzinsung			€ 600.930,00
Liegenschaftszinssatz	5,75%	Restnutzungsdauer	39
Vervielfältiger (ermittelt)	15,44	Bodenwertverzinsung	€ 34.553,48
Reinertrag abzgl. der Bodenwertverzinsung			€ 138.936,06
Vorläufiger Ertragswert			€ 2.145.291,60
Gesamter Bodenwertanteil der Bewertungsimmobilie			€ 600.930,00
Wertbeeinflussende Faktoren und relevante Besonderheiten			-300.000,00
Mehr- oder Mindererträge aus der Vermietung			€ -
Ertragswert in der Marktwertermittlung			€ 2.446.221,60

				Ansatz	GND	RND	Alter	Afa	Wertansatz
Wohnfl.	4038,88	qm	€	1.200,00	80	40	40	50% €	2.423.328,00
Gewerbefl.	0,00	qm	€	-	40	0	40	100% €	-
Stellplätze	72,00	St.	€	5.000,00	50	10	40	80% €	72.000,00
Garagen	0,00	St.	€	-	60	20	40	67% €	-
Tiefgaragen	0,00	St.	€	-	60	20	40	67% €	-
Carport	0,00	St.	€	-	40	0	40	100% €	-
Gebäudewert unter Berücksichtigung der Alterswertminderung									€ 2.495.328,00

Restnutzungsdauer (Anteilig nach der Gebäudenutzung in Jahren)									39
Baunebenkosten (Anteilig ermittelt)				15%				€	362.221,92
Wertansatz für die Außenanlagen				5%				€	124.766,40
Bodenwertanteil der Sachwertbetrachtung								€	600.930,00
Vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung								€	3.583.246,32
Sachwert unter Berücksichtigung des Anpassungsfaktors								0,8 €	2.866.597,05
Besondere spezifische Objekteigenschaften									

Wertansatz									-300.000,00
Sachwert unter Berücksichtigung des Anpassungsfaktors und der besonderen Objekteigenschaften in der Marktwertermittlung								€	2.566.597,05

Vergleichswertbetrachtung

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

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



Bewertung von Rechten und Belastungen

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

laufende Nummer 6

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

Gemäß Bewilligung vom 06.04.2009, eingetragen am 21.04.2009.

laufende Nummer 9

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

laufende Nummer 10

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

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

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

Mieten und Pachten

Die marktüblichen Mieten für Wohnungen in vergleichbarer Lage, Ausstattung und Größe liegen laut Recherche (Quelle: Mietspiegel der Stadt Heinsberg für 2016, Immobilienscout und vdp-Research) zwischen 4,00€/m² und 5,20€/m² bzw. 6,40€/m² Wohnfläche. Das Objekt wurde 2008 kernsaniert. Eine großflächige Vermietung hat, auf Grund von Differenzen innerhalb der Eigentümergemeinschaft, nicht stattgefunden. In dieser Wertermittlung wird ein vorsichtiger Mietansatz von 5,00€/m² als nachhaltig erzielbar angesetzt. Die Stellplätze werden zu einem Ansatz von 10,00€/Stellplatz berücksichtigt.

**Zinssätze für die
Kapitalisierung**

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg hat für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszins von 5,10% mit einer Standardabweichung von +/- 0,8 % abgeleitet. Aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen, Rücksprache mit ortsansässigen Marktteilnehmern und unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens sowie der tatsächlichen Gegebenheiten, der Lage und der Ausstattung hält der Sachverständige einen Liegenschaftszins von 5,75% für das Bewertungsobjekt als angemessen.

**Restnutzungsdauer u.
Gesamtnutzungsdauer**

Unter Berücksichtigung der Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen setzt der Sachverständige i.S. der ImmoWertV die Gesamtnutzungsdauer der Mehrfamilienhausanlage mit 80 Jahren und die der Stellplätze mit 50 Jahren an. Mit Blick auf die bereits durchgeführten Kernsanierungsmaßnahmen sowie die geplanten Maßnahmen und dem gesamten Erhaltungszustandes wird ein fiktives Gebäudealter von 40 Jahren (Baujahr 1977) als sachverständig angemessen eingestuft. Es ergibt sich eine anteilig ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren. Das tatsächliche Alter beträgt 51 Jahre.

Bewirtschaftungskosten

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten von 30,87 % liegen über einer orts- und objekttypischen Größenordnung. Dies ist durch die niedrige Mieten zu begründen. Alle Einzelsätze entsprechen den Richtlinien der Immobilienwertermittlungsverordnung sowie der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts.



Ansätze der
Herstellungskosten,
Sachwertfaktoren

Die Ansätze der Herstellungskosten beruhen im Wesentlichen auf der Tabelle der NHK 2000. Die Werte wurden auf die Maßeinheit Quadratmeter/Wohnfläche umgerechnet, so dass eine Vergleichbarkeit mit zeitgemäßen Herstellungskosten möglich ist. Die Ansätze wurden über die BKI plausibilisiert. Die Baunebenkosten wurden mit 15 % ermittelt und die Außenanlagen mit 5 % kalkuliert. Im Einzelfall sind die gewählten Ansätze vom Gutachter auf die jeweiligen regionalen Wertverhältnisse zum Bewertungszeitraum angepasst worden.

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

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

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

Vergleichsdaten

Die Vergleichswertermittlung findet in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Wertrelevante
Objekteigenschaften
und Besonderheiten

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten im Bereich der Fenster, Türen, Heizkörper, Armaturen sowie der Heizungsanlagen festgestellt werden. Diese werden mit einem pauschalen Abzug von 300.000,00€ in dieser Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Zusammenstellung der durchgeführten Wertermittlung

Ertragswertbetrachtung Marktwertermittlung	100% €	2.446.221,60
Ertragswertbetrachtung Beleihungswertermittlung	0% €	-
Sachwert Marktwertermittlung	105% €	2.566.597,05
Sachwert Beleihungswertermittlung	0% €	-
Vergleichswert Marktwertermittlung	0% €	-
Vergleichswert Beleihungswertermittlung	0% €	-

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

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

Der ermittelte Marktwert beträgt rd.

€ 2.450.000,00

Bei der Bewertungsimmoblie handelt es sich um eine 1966 erbaute und 2008 kernsanierte, vollunterkellerte, 8-geschossige Mehrfamilienwohnanlage mit 48 Wohneinheiten belegen in mittlerer Wohnlage im Stadtteil Oberbruch zu Heinsberg. Zum Bewertungsumfang gehören 72 Stellplätze. Die Eintragungen in Abteilung II der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Oberbruch, Blatt 3171 bis mit 3218, werden als nicht signifikant wertrelevant eingestuft bzw. werden zur Löschung gebracht. Die ermittelten Immobilienkennzahlen von rd. 606,00€/m² Wohn- und Nutzfläche sowie das 9,76-fache der Jahresnettokaltmiete entsprechen einer angemessenen Einschätzung. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als nicht eingeschränkt eingestuft. Die gleiche Einschätzung gilt ebenfalls für die Veräußerungsfähigkeit und die Vermietbarkeit des gesamten Bewertungsobjektes.

Das vorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung, auch für Nutzungsänderungen und bauliche Veränderungen, wird für diese Wertermittlung auftragsgemäß unterstellt.

Grevenbroich

15.12.2017

Tanja Struck

Das Gutachten ist nur für die / den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners zulässig. Eine Weitergabe von gespeicherten Daten, Teilen des Gutachtens oder des ganzen Gutachten erfolgt nur nach schriftlicher Zustimmung der Auftraggeber. Das Urheberrecht verbleibt in jedem Fall bei dem Gutachter.

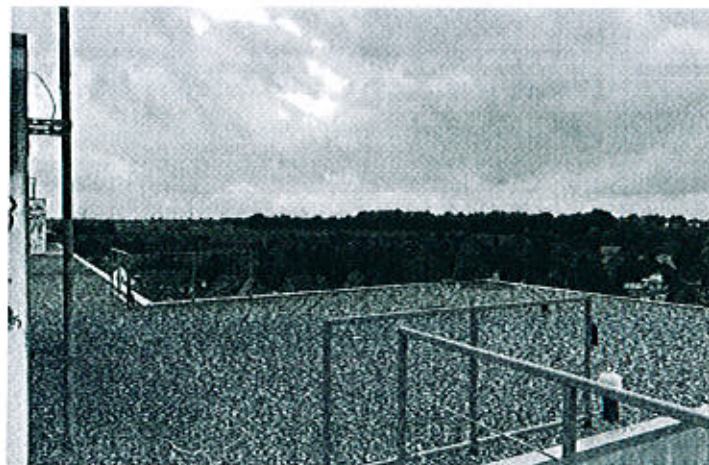
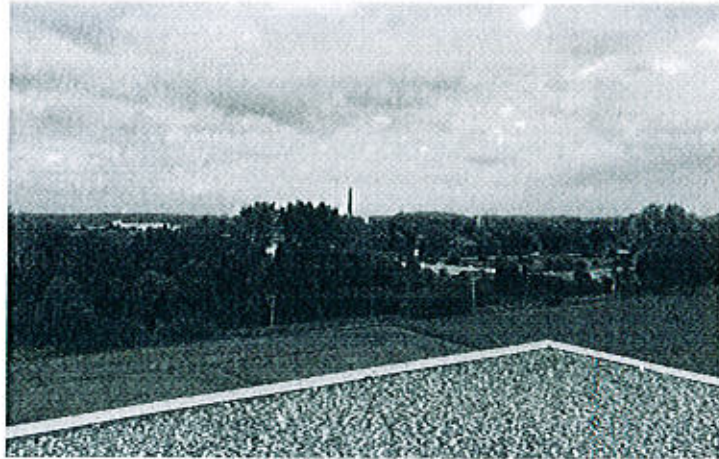


Sachverständigenbüro
Tanja Struck



Wertermittlung







Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2017

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Heinsberg

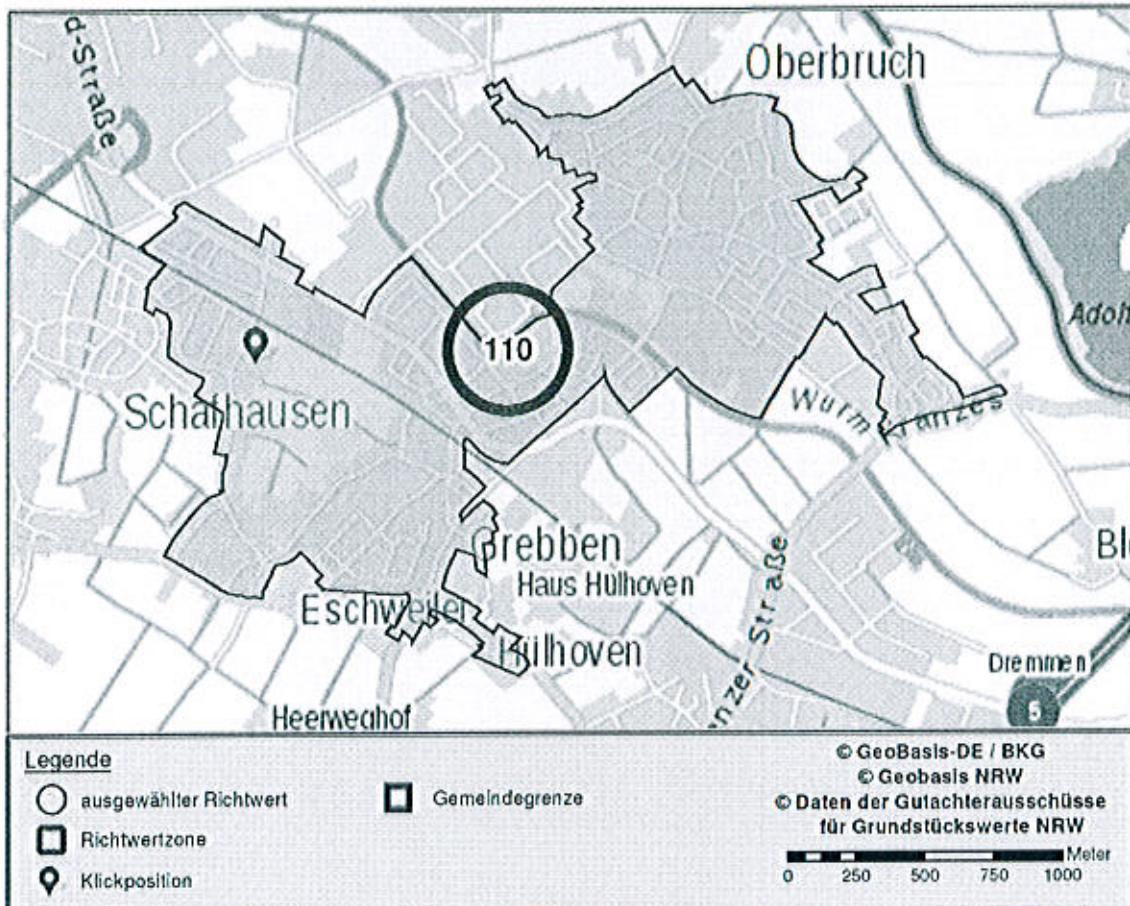


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Ausgabe gefertigt am 14.12.2017 aus BORISplus NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

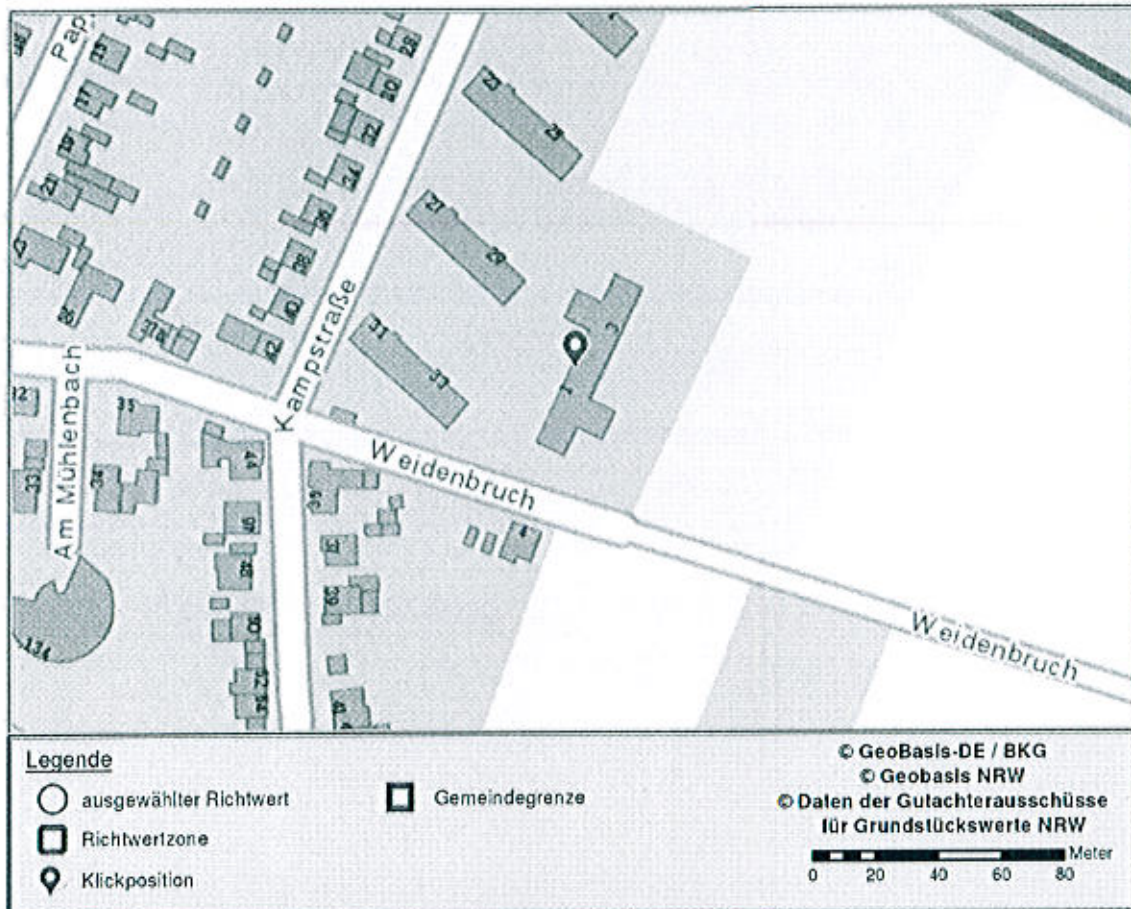


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Oberbruch
Ortsteil	Oberbruch/Grebben/Hülhoven/Eschweiler
Bodenrichtwertnummer	16015
Bodenrichtwert	110 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2017
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Tabelle 1: Richtwertdetails



Ausgabe gefertigt am 14.12.2017 aus BORISplus NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Ausgabe gefertigt am 14.12.2017 aus BORISplus.NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen





Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone **ohne** Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.





Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, Gewerbeland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Bodenrichtwert für Wohnbauland

Der Richtwert gilt für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften:
Erschlossene Baugrundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung und 35 m Grundstückstiefe bei rechteckigem Grundstückszuschnitt. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Bodenrichtwert für Geschäftsgrundstücke

Der Richtwert gilt für Grundstücke innerhalb des jeweiligen Ortskerns, für die eine Geschäftsnutzung realisiert oder möglich ist. Der Wert gilt nur für den Grundstücksteil, der der Geschäftsnutzung direkt zugeordnet werden kann. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Bodenrichtwert für Gewerbe/Industrie- und Sonderbauflächen

Der Richtwert gilt für baureifes Land in ausgewiesenen Gewerbe/Industrie- und Sondergebieten. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland) im Außenbereich bei mittlerer Größe und regelmäßigem Zuschnitt. Die Richtwerte wurden jeweils für eine Gemarkung festgesetzt. Die durchschnittliche Bonität in der Gemarkung ist bei jedem Richtwert angegeben.

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für das gesamte Kreisgebiet (inkl. Aufwuchs).

Flächen ohne Wertangabe

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Verkehrswert

Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender Eigenschaften wie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstückform, Grundstückstiefe, Sonderlage, Kulturart, Bodengüte, besonderer Aufwuchs usw. niedriger oder höher sein als der Wert, der sich durch die Richtwertberechnung ergibt. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzel-Begutachtung festgestellt werden.



Preisindex

- wird nicht geführt

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

- werden nicht geführt





Nutzungsbedingungen

Für BORISplus.NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Daten können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

- Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
- der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
- einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.



Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 1.1.2016

Stadtgebiet Heinsberg

Zusammengestellt bei der Stadt Heinsberg durch:

Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgebung
Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e. V.

im Benehmen mit der Stadt Heinsberg

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558 c BGB) bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. In den einfachen Wohnlagen liegt die Miete bis 10 % unter der mittleren Wohnlage. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten gem. der Betriebskostenverordnung sind in der Miete nicht enthalten, wie z. B.

- Grundsteuer
- Schornsteinfeger
- Entwässerung
- Hauswart
- Betrieb des Aufzugs
- Müllabfuhr

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung.

2. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und/oder Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien erheblich beeinträchtigt wird.

Mittlere Wohnlagen

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngebieten.

Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.



Zusätzliche Informationen geben:

Stadt Heinsberg
-Der Bürgermeister-
Apfelstr. 60
52525 Heinsberg
Tel.: 0 24 52/1 40

Für ihre Mitglieder:

Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e. V.
Boxgraben 36 a
52064 Aachen
Tel.: 02 41 / 47 47 610
www.HausundGrund-Aachen.de

Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgegend

Jakobstr. 64
52064 Aachen
Tel: 02 41/94 97 90
www.mieterverein-aachen.de

- Straßenreinigung
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Wasserversorgung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss
- lfd. Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.

Das gleiche gilt für Schönheitsreparaturen.

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält.

Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

3. Besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
- ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

4. Modernisierung

Umfassend modernisierte Wohnungen sind jeweils in die nächst höhere Baualtersgruppe einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe III.

5. Appartements

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

Wohnungen (Mieten in EUR pro m²)

um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

A	3,50 - 4,80	3,80 - 5,10	3,50 - 4,80	3,80 - 5,10	3,60 - 4,90	3,80 - 5,10	3,60 - 4,80	3,80 - 5,00
B								

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

A	4,00 - 5,30	4,30 - 5,60	4,00 - 5,30	4,30 - 5,60	4,00 - 5,20	4,30 - 5,60	3,70 - 5,00	4,00 - 5,30
B								

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

A	5,00 - 5,70	5,10 - 6,10	5,00 - 5,70	5,10 - 6,10	5,00 - 5,70	5,10 - 6,10	4,80 - 5,60	4,90 - 5,90
B	5,10 - 5,90	5,20 - 6,30	5,10 - 5,90	5,20 - 6,30	5,10 - 5,90	5,10 - 6,30	5,00 - 5,80	5,40 - 6,10

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2005 bezugsfertig wurden

A	5,05 - 6,40	5,40 - 6,60	5,05 - 6,40	5,40 - 6,70	5,05 - 6,40	5,40 - 6,60	4,85 - 6,30	5,05 - 6,40
B	5,60 - 6,45	5,55 - 7,00	5,60 - 6,45	5,55 - 6,95	5,10 - 6,65	5,55 - 7,00	5,05 - 6,25	5,35 - 6,80

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die ab 2006 bezugsfertig wurden

A	5,05 - 6,50	5,40 - 6,70	5,05 - 6,50	5,40 - 6,80	5,05 - 6,50	5,40 - 6,70	4,85 - 6,45	5,05 - 6,50
B	5,60 - 6,75	5,55 - 7,00	5,60 - 6,75	5,55 - 7,00	5,10 - 6,75	5,55 - 7,00	5,05 - 6,50	5,35 - 6,90

A - mit Heizung, Bad/WC

B - mit besonderer Ausstattung

Bei Wohnungen ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad ist ein Abschlag von 0,50 EUR pro Quadratmeter anzusetzen.

Bei Einfamilienhäusern fällt ein Zuschlag von bis zu 10% an, abhängig vom jeweiligen Einzelfall.



kreisfreie Stadt/Kreis:

Heinsberg

Gemeindekennziffer: 05370		Lage			
Objektart: Eigenheime		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	2.145	2.070	1.965	1.905
	gut	1.845	1.780	1.685	1.635
	mittel	1.685	1.630	1.545	1.495
	einfach	1.610	1.555	1.475	1.430

Anmerkung:

Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:

Baualtersklasse: (Baujahresklasse von/bis: >=2000 bis aktuell)

Geschossflächenzahl: 0,6

Objektzustand: gut

Stand: 08/2016

Quelle:

Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Gemeindekennziffer: 05370		Lage			
Objektart: Eigentumswohnung		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	2.130	1.660	1.455	1.200
	gut	2.025	1.580	1.385	1.140
	mittel	1.980	1.550	1.360	1.120
	einfach	1.640	1.275	1.120	925

Anmerkung:

Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:

Baualtersklasse: (Baujahresklasse von/bis: >=2000 bis aktuell)

Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche

Objektzustand: gut

Eigennutzungsfähigkeit: ja

Stand: 08/2016

Quelle:

Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Gemeindekennziffer: 05370		Lage			
Objektart: Wohnungsmieten		sehr gut	gut	mittel	einfach
	sehr gut	10,3	7,5	6,4	5,5
	gut	9,3	6,8	5,7	4,9
	mittel	8,6	6,3	5,3	4,6



Ausstattung	einfach	8,3	6,1	5,1	4,4

Anmerkung:

Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebene Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:

Baualtersklasse: (Baujahresklasse von/bis: >=2000 bis aktuell)

Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche

Objektzustand: gut

Stand: 08/2016

Quelle:

Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Disclaimer:

Die Preise geben in Abhängigkeit von Lage und Ausstattung einen allgemeinen Überblick über das Preisgefüge in dem angegebenen Kreis. Da die Preise für Immobilien innerhalb der einzelnen Lage- und Ausstattungskategorien erheblich variieren, und zudem durch weitere Eigenschaften stark beeinflusst werden, können die Angaben nur als Orientierung gelten.

Wohnungsmarkt:

Je nach Objektart sowie Größe und Liquidität des Marktes variiert die Zahl der Transaktionen. Dies führt dazu, dass primär in den ländlichen Kreisen die Preisangaben für Eigentumswohnungen in der Spitze mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sein können.

Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Preisangaben können wir nicht übernehmen. Für den Inhalt dieser Daten kann keine Gewähr übernommen werden.

Copyright:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Verarbeitung, Vervielfältigung oder Reproduktion bedarf der schriftlichen Zustimmung der vdpResearch GmbH.

Die Ergebnisse (auch Auszüge) dürfen nur innerhalb der Bank unter Angabe der Quelle verwendet werden; für die Weitergabe der Daten an Dritte ist die ausdrückliche Zustimmung der vdpResearch notwendig.

© vdpResearch GmbH



Vergleichsmieten Wohnungen ab 80m² Wohnfläche, Umkreissuche 2,00 km zum Bewertungsobjekt:

Sehr schöne Erdgeschosswohnung mit 2 Balkonen in Oberbruch zu vermieten 1.26 km | Deichstraße 114, Heinsberg, Heinsberg (Kreis)

500 € Kaltmiete
93 m² Wohnfläche
3 Zi.
5,38€ Vergleichsmiete

Familienwohnung im Grünen 0.72 km | Albert-Schweitzer-Str. 22, Heinsberg, Heinsberg (Kreis)

470 € Kaltmiete
85 m² Wohnfläche
4 Zi.
5,53€ Vergleichsmiete

Tolle Wohnung - für die Renovierung bereits alles vorbereitet - nur noch tapezieren und Bodenbeläge! 1.33 km | Heinsberg, Heinsberg (Kreis)

580 € Kaltmiete
109 m² Wohnfläche
4 Zi.
5,32€ Vergleichsmiete

Schöne helle 3 Zimmer Wohnung 1.86 km | Lütticherstr. 24, Heinsberg, Heinsberg (Kreis)

550 € Kaltmiete
82 m² Wohnfläche
3 Zi.
6,70€ Vergleichsmiete

Schöne Wohnung in Heinsberg Dremmen 1.92 km | Lütticherstr 2-4, Heinsberg, Heinsberg (Kreis)

530 € Kaltmiete
82,91 m² Wohnfläche
3 Zi.
6,39€ Vergleichsmiete



Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte in Anlehnung an das Model der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) siehe Punkt 10.3.1

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2016

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (in %)	Anzahl der Fälle	Ø Größe WF/NF (in €/m ²)	Ø Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø Bew.-Kosten in %	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,5	377	144	1.589	5,5	24,4	49
Standartabweichung	± 0,4		± 39	± 437	± 0,7	± 6,2	± 16
Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	3,1	335	119	1.566	5,9	22,3	57
Standartabweichung	± 0,5		± 25	± 480	± 0,7	± 6,2	± 16
Zweifamilienhäuser	3,2	28	187	1.207	5,1	29,2	48
Standartabweichung	± 0,6		± 59	± 442	± 1,2	± 7,1	± 19
Mehrfamilienhäuser	5,1	41	457	777	5,0	30,5	42
Standartabweichung	± 0,8		± 381	± 236	± 0,6	± 7,0	± 12
Wohnungseigentum (Erstverkäufe)	2,4	155	85	2.282	6,2	19,7	80
Standartabweichung	± 0,4		± 23	± 416	± 0,3	± 2,2	± 0
Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	3,9	124	75	1.096	5,2	28,2	50
Standartabweichung	± 0,6		± 17	± 479	± 0,6	± 6,8	± 13

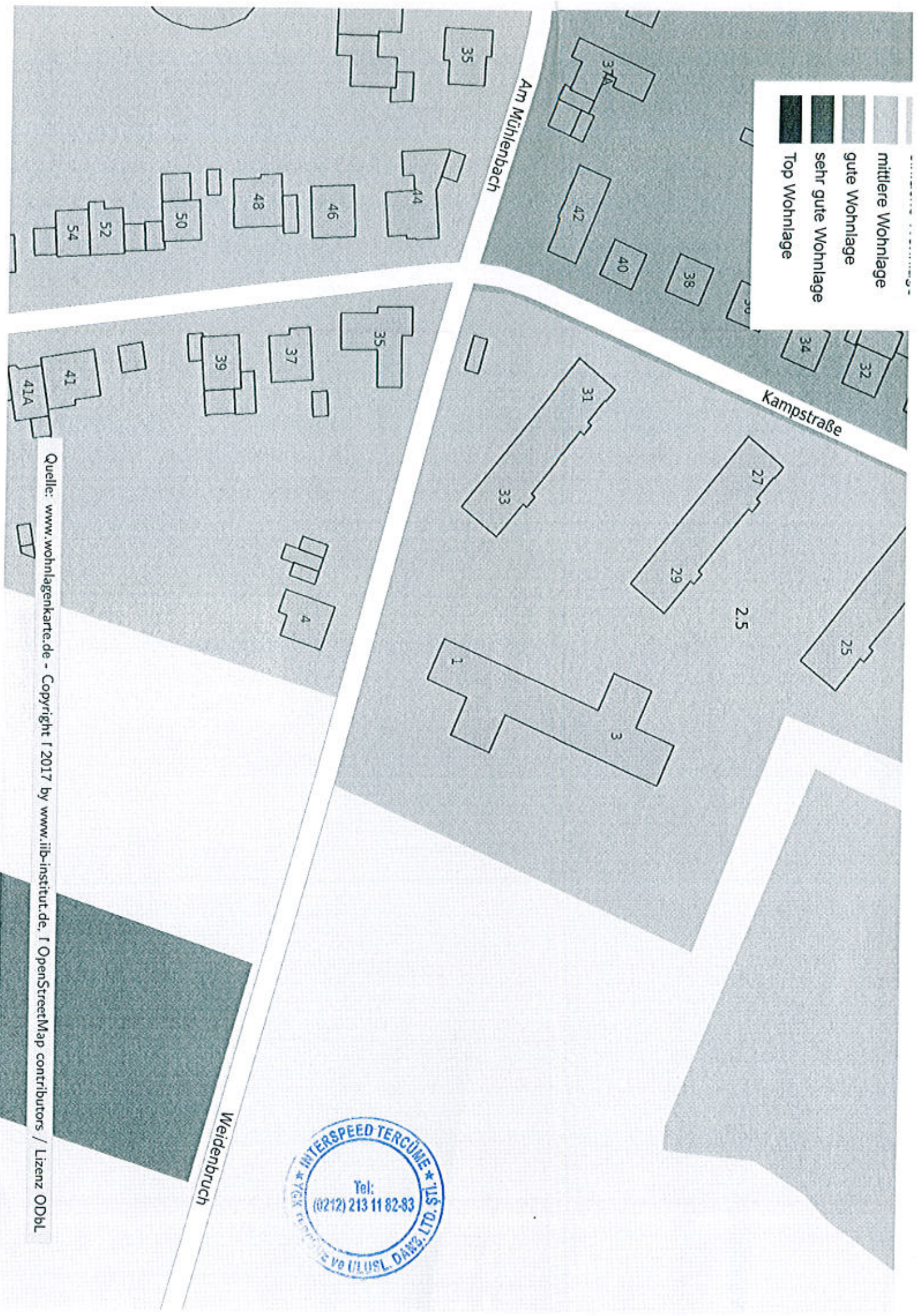
Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2008 bis 2015

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einfamilienhäuser	3,8%	3,6%	3,8%	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%	
Einfamilienhäuser (freistehend)								2,7%
Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)								3,2%
Zweifamilienhäuser								3,5%
Mehrfamilienhäuser	5,5%	6,0%	5,5%	5,4%	5,3%	5,0%	4,9%	4,9%
Eigentumswohnungen	4,7%	4,6%	4,6%	4,1%	4,1%	3,7%	3,7%	3,6%

Sonstige Liegenschaftszinssätze wurden wegen fehlender geeigneter Kaufpreise nicht ausgewertet. Hierzu wird gebeten, auf Marktberichte benachbarter Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW bzw. auf die Literatur zurückzugreifen.



-  Top Wohnlage
-  sehr gute Wohnlage
-  gute Wohnlage
-  mittlere Wohnlage



Quelle: www.wohnlagenkarte.de - Copyright © 2017 by www.iib-institut.de / OpenStreetMap contributors / Lizenz ODbL

