

# Wardin & Schmoranz

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

Höllertaler Str. 12 | 51503 Rosenthal | www.wardin-value.de  
Hirschstr. 18A | 51503 Rosenthal | info@wardin-value.de

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

## EKSPERTİZ

Dipl.-Ing. Burkhard Wardin  
Immobilienfachler (D) HypZert (S)  
Dipl. Immobilien (VWA)

Alexander Schmoranz MRICS  
Immobilienfachler (D) HypZert (F)  
Dipl. Sachverständiger (D) (D) Dipl. Med.-Ök. (FH)

Görev No: 20-00103

### Konut Apartmanı

Posta Kodu, Yer	58119 Hagen
Cadde	Piepenstockstr. 70-80
Eyalet	Kuzey Ren Vestfalya
Müşteri	Peker GYO A.S.
Keşif Tarihi	30/10/2019
Değer Tespiti Bakımından	15/11/2020
Referans Tarih	
Kalite Referans Tarihi	Tamamlandıktan sonra



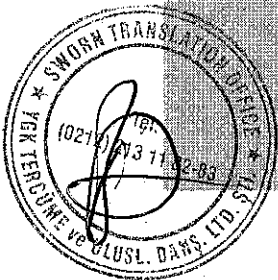
### Rayiç Değer

İmar Kanunu Madde § 194

**2.500.000 avro**

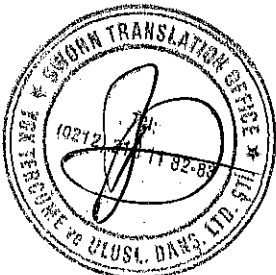
- tamamlandıktan sonra -

Yıllık brüt getirinin 15,5 katı  
1.200 avro / m<sup>2</sup> oturma alanı



## İçindekiler Dizini

1	Genel Bilgiler / Esaslar.....	3
2	Konum Değerlendirmesi .....	7
3	Taşınmazın / Arsanın Tarifi.....	8
3.1	Yapı Tarifi.....	9
4	Tapu Sicili .....	11
4.1	Tapu Sicili Hakkında Açıklamalar .....	12
4.2	Tapu Sicili Dışındaki Haklar / Yükümlenimler / Takyidatlar .....	12
5	Arsa Değerinin Tespiti.....	13
5.1	Arsa Değeri Hakkında Açıklamalar.....	13
6	Getiri Değerinin Tespiti / Rayiç Değer (tamamlandıktan sonra).....	15
6.1	Getiri Değeri Hakkında Açıklamalar .....	16
7	Özet Sonuç .....	20
8	Ekler Dizini.....	20
9	Fotoğraflar .....	21



## 1 Genel Bilgiler / Esaslar

### Görevlendirme

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

### Keşif

30/10/2019 tarihinde içeriden ve dışarıdan şahsen keşif yapılmıştır. Keşif çerçevesinde herkese açık alanlar (sahanlıklar, bodrumlar, çatılar) dışında örnek konut birimleri de gezilmiştir.

Verilen göreve uygun olarak gayrimenkulün tamamlandıktan sonraki durumu dikkate alınmalıdır. Ekspertiz maliklerin verdikleri bilgi ve belgeler ışığında güncellenecektir. Yeniden keşif yapılmayacaktır. Değerleme bakımından referans tarih olarak farazi 29/09/2020 tarihi alınmıştır.

### Şartlar

Tespit edilen rayiç bedelini teyit etmek için gayrimenkul tamamlandıktan ve kiraya verildikten sora yeniden keşif yapılmalıdır. Ayrıca gayrimenkulün tamamlanmasının ardından güncel bir kira dökümü ibraz edilmek suretiyle fiili kira getirisi belgelendirilmelidir.

### Hazır Bulunanlar

Keşif sırasında malikler tarafından bir temsilci ile Wardin&Schmoranz Bilirkişi Bürosundan Bay Schmoranz hazır bulunmuştur.

### Değer Tespiti Bakımından Referans Tarih Kalite Referans Tarihi

29/09/2020 (keşif tarihi)  
Tamandıktan sonra

Kalite referans tarihi, gayrimenkulün değer tespiti bakımından esas alınan durumunu gösteren tarihtir. Hukuki nedenlerden veya başka nedenlerden ötürü gayrimenkulün farklı bir tarihteki durumu esas alınmadığı takdirde değer tespiti bakımından referans tarihle aynıdır.

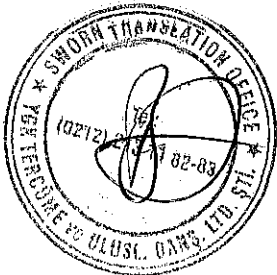
### Kullanım Amacı

Elinizdeki bu ekspertiz İmar Kanunu (BauGB) Madde 194 hükmü uyarınca rayiç değer tespit edilmesi amacıyla tanzim edilmiştir. **Verilen göreve uygun olarak gayrimenkulün tamamlandıktan sonraki durumu dikkate alınmalıdır.**

### Mevcut Evraklar

Ekspertizin tanzim edilebilmesi için müşteri tarafından değerlendirme bakımından önemli olan aşağıdaki evraklar verilmiştir:

- 08/08/2019 tapu sicili sureti
- 03/11/2016 tarihli plan
- 30/07/2019 tarihli imar yükümlülükleri bilgisi
- 13/04/2016 tarihli kontaminasyon bilgisi
- 22/07/2019 tarihli tarihli eser bilgisi
- 29/07/2019 tarihli altyapı katılım payı belgesi
- 01/09/2020 tarihli krokiler / inşaat çizimleri
- 01/09/2020 tarihli alan hesaplaması
- 01/09/2020 tarihli brüt mekan hacmi (BRI) hesaplaması
- 07/09/2020 tarihli kiralama listesi ve alan bilgileri (mevcut kiralamalar ve planlanan kiralamalar)
- Halihazırdaki durumun fotoğrafları



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

#### Temin Edilen Evraklar

Aşağıdaki bilgi ve belgeler bilirkişi tarafından temin edilmiştir:

- 01/11/2019 tarihinde planlama hukuku hakkında bilgi

#### Tercih Edilen Usul

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

#### Değerleme Kapsamı

Değerlendirmenin konusu tapu sicili bilgilerinde belirtilen gayrimenkuller veya üst hakları (varsa) ve yapılar ve dış tesislerden ibarettir. Arsa üzerinde bulunan aksam ile binayla sabit bir bağlantısı bulunmayan aksam parçaları ve özellikle de işletme tertibatları değerlendirme kapsamına girmez. Bu husus, değerlendirmede sarih bir şekilde belirtiliyorsa geçerli değildir.

Alman Medeni Kanunu (BGB) Madde 94 hükmü uyarınca asli yapı parçaları olarak kabul edilen inşai tesisler ve yeşilliklerle birlikte arsa ve bina. Kiracıların mülkleri ile üçüncü şahısların mülkleri (geçici varlıklar) değerlendirme dışında tutulmuştur. Mutfak eklentileri, tenteler, antenler ve sabit bağlantısı olmayan elemanlar değer tespiti sırasında gayrimenkul aksamı olarak veya kısa vadeli ekonomik mallar olarak dikkate alınmamıştır. Faizler (örneğin ara finansman faizleri) ve vergiler (örneğin emlak alım vergisi) dikkate alınmaz.

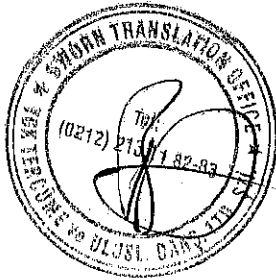
#### Değer Tespitinin Dayanakları

- Son olarak 20/10/2015 tarihinde değiştirilmiş bulunan 23/06/1960 tarihli İmar Kanunu (BauGB)
- 19/05/2010 tarihli Gayrimenkullerin Piyasa Değerlerinin Tespitinin Esasları Hakkında Yönetmelik (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- 05/09/2012 tarihli Maddi Değer Yönergesi
- 20/03/2014 tarihli Karşılaştırma Değeri Yönergesi
- 12/11/2015 tarihli Getiri Değeri Yönergesi
- Son olarak 23/01/1990 tarihinde değiştirilmiş bulunan 26/06/1962 tarihli Gayrimenkullerin İnşai Kullanımı Hakkında Yönetmelik (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Son olarak 02/01/2002 tarihinde değiştirilmiş bulunan 18/08/1896 tarihli Medeni Kanun (BGB)

#### Rayiç Değerin Tespiti

BauGB Madde 194 hükmü uyarınca rayiç değeri, değer tespitinde esas alınan tarihte normal ticari ilişkiler çerçevesinde alışılmadık veya kişisel koşullar dikkate alınmaksızın gayrimenkulün hukuki şartlarıyla fiili özellikleri, diğer vasıfları ve konumuna göre elde edilebilecek olan fiyat tarafından belirlenir.

Rayiç değer tarifi, hemen hemen aynı karakteristiğiyle hem Uluslararası Değerleme Standartları'nda (International Valuation Standards - IVS) hem Kraliyet Yeminli Bilirkişiler Kurumunun (Royal Institution of Chartered Surveyors) Değerlendirme ve Değerleme Kılavuzunda (Kırmızı Kitap - Red Book) hem de Avrupa Değerlemeci Birlikleri Grubu (The European Group of Valuers Association - TEGoVA) tarafından yayımlanmış olan Onaylanmış Avrupa Değerleme Standartlarında (Mavi Kitap - Blue Book) bulunabilir. Esas itibariyle uluslararası muhasebe standartlarındaki (International



Accounting Standards - IAS) makul değere (Fair Value) benzemektedir.

Başlangıçta İngilizce belirlenmiş olan tanımın en sık kullanılan haliyle mealen [Almanca] çevirisi şöyledir:

Rayiç değer, bir mal varlığının değerlendirme tarihinde söz konusu malvarlığını satmak isteyen satıcı ile satın almak isteyen alıcı arasında uygun bir pazarlama sürecinin ardından normal ticari ilişki içerisinde gerçekleştirilen ve her bir tarafın şartlar hakkında bilgi sahibi olarak, basiretle ve zorlama olmaksızın hareket ettiği bir işlemde devredilebileceği tahmini tutardır.

Bu tanım göstermektedir ki, rayiç değer bir referans tarihe bağlı bir değerdir ve işlemin gerçekleştirildiği tarihte gayrimenkul piyasasında hakim olan koşullar ile halihazırdaki genel değer şartları dikkate alınarak çıkarımla belirlenir. Bundan anlaşılmalıdır ki, rayiç değer söz konusu piyasa hareketinden çıkarımla belirlenen, sıra dışı hallerde de çok kısa süren, bir geçerliliğe sahiptir.

Değer tespiti, değer tespitinin yapıldığı sırada emlak piyasasının koşulları dikkate alınarak gerçekleşir ve serbest emlak piyasasında arz ve talebe göre elde edilebilir gözükten tahmini değeri verir.

ImmoWertV Madde 8 Fıkra 1 uyarınca rayiç değer belirlenmesinde arsa değeri tespiti yöntemi (§ 16 ImmoWertV) ile birlikte karşılaştırma değeri yönteminden (ImmoWertV Madde 15), getiri değeri yönteminden (ImmoWertV Madde 17 ila Madde 20), maddi değer yönteminden (ImmoWertV Madde 21 ila Madde 23) veya bu yöntemlerden bazılarında bir arada yararlanılır.

Rayiç değer, emlak piyasasındaki genel değer koşulları (ImmoWertV Madde 3) ve kalite referans tarihi itibarıyla gayrimenkulün durumu (ImmoWertV Madde 4) dikkate alınarak başvuru yöntemin sonuçlarından anlaşılır.

### Özel Notlar

#### Kiralama Koşulları / Getiriler

Bilirkişi, muhtemel kira gelirlerinin gerçekten de elde edilip edilmediğini denetlememiştir. Ayrıca halihazırda kira ihtilaflarının veya kiralama süreçlerinin veya tahliye davalarının söz konusu olup olmadığı da incelenmemiştir.

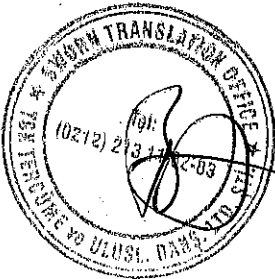
Bu değer tespiti işletme bilimindeki şirket değerlendirmesi anlamında değildir. Getiri değeri hesaplanırken gayrimenkulün usulüne uygun olarak işletilmesi ve ticari koşulların normal seyrinde devam etmesi halinde gayrimenkulün bu alanda bilgi sahibi olan işletmecisinin elde edeceği getiriler dikkate alınır.

#### Sigorta Koruması

Değer tespiti bakımından referans tarih itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın muhtemel hasarların türü bakımından ve uygun bir tazminat tutarıyla sigorta koruması altında olması şarttır.

#### Ölçü Kontrolleri / Yapı Maddeleri / İşlev Kontrolleri

Bu değer tespiti yapı malzemelerinin ekspertizi anlamında değildir. İnşai tesisler mülkte yapılan keşfe dayanılarak tarif edilir ve bu tarife binanın görsel olarak fark edilebilen durumu ifade edilir. Tahrip edici tetkikler yapılmamıştır. Isıtma, elektrik ve sıhhi tesisatın çalışıp



çalışmadığı incelenmemiştir. Örneğin pencere ve kapılar gibi başka özelliklerin de çalışıp çalışmadıkları kontrol edilmemiştir. Yapıdaki muhtemel hasarlar veya ayıplar da yalnızca ilgili alanın uzmanlarınca değerlendirilebilir.

Esas itibariyle inşai tesislerin yapımında statik, ses ve ısı yalıtımı ve yangından korunmayla ilgili mevzuata ve yine bu konularda yürürlükteki standartlara uyulduğu varsayılmaktadır. Ayrıca mevcut inşai tesislerin şeklen ve maddi olarak legal olmaları şarttır. Stabilite emniyeti, ses ve ısı yalıtımı, zararlı havayan ve bitkiler ve karıncalanmaya ilişkin incelemeler yapılmamıştır. Binalar zararlı madde içerikli yapı maddeleri ve toprak ise kirlenmeler açısından incelenmemiştir.

Bunun için bunun için özel alan bilgisi ile mevcut durum bilgisine ve özel uzmanlarca yapılacak incelemelere ihtiyaç vardır. Bu ise gayrimenkul değerlemesinin normal sınırlarını fazlasıyla aşar.

Arsanın sınırları belirlenmemiş olup böylelikle varsa da arsa sınırı aşmaları değerlendirilememiştir.

#### Sızdırmazlık kontrolü

Kuzey Ren Vestfalya Eyaleti Su Kanunu (Landeswassergesetz NRW) Madde 61a Fıkra 3 ile 5 hükümleri uyarınca drenaj hatlarında sızdırmazlık kontrolü bulunmamaktadır.

#### İdareden alınan bilgiler

İdare tarafından verilmiş bulunan sözlü ve yazılı bilgiler için müşteri sorumluluk alamamıştır.

#### BlmSchG / EnEV / TrinkwV

Federal İmisyondan Korunma Kanunu BlmSchG, özellikle de yeni yapılması istenen donanımlara ilişkin yükümlülükler açısından Enerji Tasarrufu Yönetmeliği (EnEv) ve İçme Suyu Yönetmeliği (TrinkwV) uyarınca incelemeler yaptırılmamıştır.

### **Telif Hakları Koruması**

Bu bilirkişi raporu telif haklarıyla korunmaktadır. Bu bilirkişi raporu yalnızca yukarıda belirtilen kullanım amacı için değerlendirme tarihi itibariyle geçerlidir. Özellikle başkalarıyla paylaşılması başta olmak üzere fazlaya dair kullanımı yalnızca öncesinde bilirkişiye sorulmuş olması ve onunda bunun için izin vermiş olması halinde mümkündür. Bu bilirkişi raporunun yayımlanabilmesi ise her halükarda bilirkişinin önceden vereceği yazılı izne tabidir. Bu bilirkişi raporu yalnızca raporun kullanım amacı çerçevesinde çoğaltılabilir. İnceleme sonuçları ile rapordaki sonuçlar müşteri tarafından reklam ve tanıtım amacıyla yalnızca bilirkişinin rızasıyla ve reklam ve tanıtım metninin ve sunum türünün önceden onaylanmasıyla mümkündür.

### **Mesuliyet**



Bilirkişi yalnızca kasıtlı davranışlarından ve ağır ihmalden mesuldür ve hatta bu bakımlardan hangi hukuki gerekçeyle olursa olsun taleplerin kanunlardan veya sözleşmelerden kaynaklanıp kaynaklanmadığına veya bunların sözleşme dışı talepler olup olmadıklarına bakılmaz. Fazlaya dair bütün zarar tazminatı talepleri geçersizdir. Bu bilirkişi raporunun tanzim edilmesiyle yalnızca müşteri lehine haklar tesis olunur. Temlik yoluyla da olsa üçüncü şahıslar imza sahibine karşı hiçbir hak dermeyan edemezler.

## 2 Konum Değerlendirmesi

### Makro Konum

Hagen şehri Arnsberg Bölge İdare Başkanlığında yer alıyor ve Dortmund şehir merkezinin yaklaşık 17 km güneyine denk geliyor. Şaklaşın 189 bin nüfuslu kent (Güncellik: 31/12/2018) Ren Ruhr metropol bölgesinin bir parçasıdır ve Bochum/Hagen üst bölgesi içerisinde bir üst merkez görevini görüyor. Hagen ayrıca bir üniversite kentidir. Bunun dışında Lenne de Ruhr Nehrine Hagen yakınlarında dökülüyor. Federal İstatistik Dairesi 30/06/2018 itibariyle burada ikamet eden sigortalı sayısını toplam yaklaşık 68 bin 500 ve burada çalışmakta olan toplam sigortalı sayısını ise toplam yaklaşık 70 bin 400 olarak belirtmekle ve böylelikle kente dışarıdan çalışmaya gelenlerin sayısı çalışmaya dışarı gidenlerin sayısından toplamda bin 917 kişi fazla. Yukarıda belirttiğimiz referans tarih itibariyle bölgede yerleşik 4 bin 41 işletme kayıtlı durumda. Hagen'in ekonomik yapısı esas itibariyle metal ve ticaret sektörleri tarafından belirleniyor.

Kuzey Ren Vestfalya Eyalet Bilişim ve Teknik İşletmesine göre Hagen 2040 senesine kadar, esas alınan 2018 indeks senesiyle karşılaştırıldığında %3,9 oranında belirgin bir nüfus kaybı kaydedecektir. İşsizlik oranı Hagen Federal İş Ajansına göre halihazırda %12,6'dır (karşılaştırma için: Kuzey Ren Vestfalya %8,2, Almanya: %6,4. Güncellik: Ağustos 2020).

EH açısından önemli olan satın alma indeksi : 92,9  
Hasılat indeksi : 105,9  
Merkezilik indeksi : 114,0

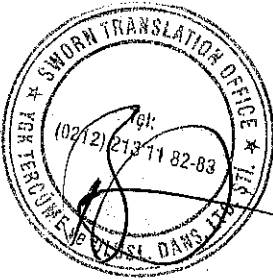
Kaynak: SIHK, Hagen; Güncellik: 2019

### Mikro Konum

Değerlendirme konusu emlak, Hagen şehir merkezinin yaklaşık 9 km doğusunda, şehrin doğu çeperindeki bir mesken bölgesi olan "Hohenlimburg" semtinde yer almaktadır. Çevresindeki yapılaşmada bi konut bölgesinde bulunan konumuna uygun olarak aynı şekilde dairelerden oluşan konut yapıları (kısmen apartman formunda) ve müstakil evler baskındır. "Piepenstockstraße" caddesinin sonunda ayrıca bir gündüzlü çocuk bakım kurumu bulunmaktadır. Bunların yanı sıra çemberi genişlettiğimizde ticari amaçla kullanılan mülkler ve orman alanları bulunmaktadır. Değerlendirme konusu Emlak'ın yaklaşık 2 kilometrelik çevresinde muhtelif marketlerin (örneğin "Aldi", "Lidl", "Rewe") yanı sıra birkaç restoran ve kafe de bulunmaktadır. Bu sayede periyodik ihtiyaçları bu geniş çemberde karşılamak mümkündür. Hagen'de ayrıca bütün genel geçer okul türleri ve temel tıbbi desteği de bulmak mümkündür. Yukarıda bahsettiğimiz akarsuya ("Lenne") yakınlığına bağlı olarak gayrimenkulün çevresinde yakın mesafede yeterli dinlenme ve hava alma olanağı mevcuttur. Halka açık yollarda kentin çeperi olmasına bağlı olarak park olanakları büyük ölçüde boldur. Değerlendirme konusu Emlak'a ait ayrıca açık havada 15 park yeri bulunmaktadır. Konutun konumu genel olarak rahat olarak değerlendirilebilir.

### Ulaşım altyapısı

Hagen'e özel aracınızla B7 federal karayolu ve A46, A45 ve A1 karayollarıyla ulaşabilirsiniz. Mülkün bulunduğu noktadan yukarıda belirtilen karayollarına en yakın çıkış noktası yaklaşık 3.2 km kuzeybatıda (yol mesafesi) "Hagen-Elsey" bağlantı noktasındadır. "Piepenstockstraße" otobüs durağı mülkün hemen yakınındadır ve tarifeli otobüslerle kentin geniş bir ulaşım olanağına sahip olan ve böylelikle de erişimi kolay olan bu bölgesinde önemli kavşak



noktalarına bağlantılar mevcuttur. Yakınlardaki "Hohenlimburg" istasyonu sayesinde raylı sistem bağlantısı da rahattır. En yakın şehirlerarası toplu taşıma kavşak noktaları olan yaklaşık 9,5 km uzaklıktaki "Hagen" Garında hızlı tren bağlantısı (ICE) ve yaklaşık 59 km uzaklıktaki "Düsseldorf" havalimanı ile uluslararası havayolu bağlantısı mevcuttur.

### 3 Taşınmazın / Arsanın Tarifi

#### Yapıların Kısa Tarifi

Arsada üç bodrum katı bulunan, 3 katlı bir ikiz apartman tarzında, toplam 36 dairesel bir bina bulunmaktadır. Daireler yaklaşık 2 bin 78 metrekarelik bir konut alanına yayılmaktadır (daire büyüklükleri yaklaşık 53 ile 63 m<sup>2</sup> konut alanı arasında değişmektedir). 1964 senesinde inşa edilmiş olan bina ciddi bir restorasyondan geçmiş / modernize edilmiştir (bakınız: fotoğraflar / resimler malikler tarafından verilmiştir). Tamamlandıktan sonra bina iyi bir durumda olacak, iyi bir şekilde korunmuş olacak ve günümüze uygun, ortalama teçhizat özelliklerine sahip olacaktır.

#### Arsa Biçimi

Arsanın cephesi "Piepenstockstr." caddesine bakıyor: yaklaşık 125 m / ortalama derinlik: yaklaşık 65 m

#### Sınır Koşulları

Sınır koşulları kadastroyla belirlenmiş durumda. Arsanın ölçülmesi tamamlanmış.

#### Ekonomik Birim

Değerlendirme konusu emlak tek bir ekonomik birim arz ediyor.

#### Alan

Eğimli ve düzensiz konturlara sahip bir alan. Arsa yolun ve komşu arsanın seviyesinde.

#### Özellikler

Taşıma kapasitesine sahip yapı zemini özellikleri ve normal bir yer altı suyu seviyesi şarttır.

#### Bağlantılar

Yapılar kamusal enerji tedarik ve drenaj hatlarına bağlanmış durumdadır.

#### Altyapı

Mülkün enerji ve ulaşım bağlantıları yerel koşullara uygun olarak yapılmış olup tesisleri işlevlerine uygun olarak kullanmak mümkündür.

#### Altyapı Katılım Payı

Bizimle paylaşılan 29/07/2019 tarihli Hagen Belediyesi altyapı katılım payı tahakkuk fişine göre BauGB hükümleri uyarınca artık altyapı katılım payı alınmamaktadır. Koşulların bulunması durumunda eyalet mevzuatlarına göre katkı payı istenip istenmeyeceği veya ne zaman istenebileceği hakkında bilgi verilememektedir. Yapılacak değerlendirme için altyapı katılım payının ve harçların BauGB ve KAG uyarınca hesaplanmış ve ödenmiş oldukları varsayılmaktadır. Gayrimenkul bu haliyle altyapı katılım payından ve kanal bağlantı katılım payından muaf olarak değerlendirilmektedir.



Görev Numarası: 20-00103

Değerlendirme konusu mülk BauGB Madde 34 hükmündeki bölgede yer almaktadır. 08/12/1986 tarihli haliyle BauGB Madde 34 uyarınca böylesi bir durumda yapılaşma yalnızca türü ve boyutları bakımından yakın çevrenin kendine özgü vasıflarıyla uyduğu takdirde mümkündür. Kentsel görünüm bozulmamalıdır. Alan kullanım planında bu bölge mesken bölgesi olarak gösterilmiştir.

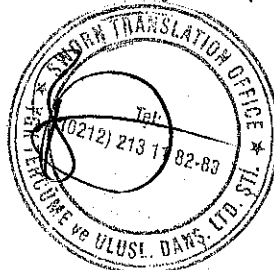


Not

Mevcut üst yapıların imar izinleri ibraz edilmemiştir. Mevcut yapılaşmanın ve kullanımın legal olması şarttır.

### 3.1 Yapı Tarifi

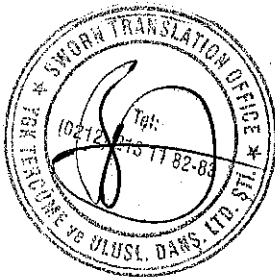
<b>Emlak Tipi</b>	3 adet konut apartmanı
<b>İnşa Yılı</b>	1964
<b>Restorasyon / Modernizasyon</b>	2019/2020 / modernizasyon çalışmaları henüz tamamlanmadı.
<b>Konut Birimleri</b>	36 / Her blokta 12 daire
<b>Park Yerleri</b>	15 adet boş park yeri
<b>Yapı Biçimi</b>	Masif yapı biçimi / beton iskelet konstrüksiyon / hazır elemanlar
<b>Şekil / Zemin Planı Çözümleri</b>	Amaca uygun zemin planı çözümleriyle işlevlere uygun şekil / her bloğun 2 girişi var / her girişte çift taraflı merdiven çıkışı bulunmaktadır / dairelerin sırt taraflarında balkon vardır.
<b>Tip</b>	etrafı açık
<b><u>Ham Yapı</u></b>	
<b>Katlar</b>	Bodrum kat / zemin kat / 1 ve 2. katlar
<b>Bodrum</b>	Blokların altları tamamen bodrum katıdır.
<b>Dış Duvarlar / Cepheler</b>	Bodrumda beton / zemin kattan 2. kata kadar hazır beton / ısı yalıtımlı sıvalı cepheler
<b>İç Duvarlar</b>	Statik nedenlerden ötürü kısmen masif / ağırlıklı olarak hafif ayırıcı duvarlar
<b>Tavanlar</b>	Masif / beton
<b>Merdivenler</b>	Masif merdivenler
<b>Çatı</b>	Ziftle yalıtım uygulanmış düz çatı
<b><u>Üst Yapı</u></b>	
<b>Pencereler / Işık Koşulları</b>	Plastik pencere ve yalıtımlı cam
<b>Kapılar</b>	Ahşap kapılar çelik kasnaklarla tutturulmuş.
<b>Zemin Kaplamaları</b>	Fayans / Laminat
<b>İç Duvar Uygulaması</b>	sıvalı / kâğıt kaplı / sıhhi alanlarda duvar fayansları / mutfakta tesisat alanları fayans kaplı



<b>Isıtma</b>	Her binada yeni doğalgazlı merkezi ısıtma
<b>Isı Aktarımı</b>	Radyatör
<b>Sıcak Su Tedariki</b>	Merkezi (sıcak su kazanı)
<b>Sıhhi Tesisat Donanımı / WC</b>	Küvetli banyolar, ortalama ve günümüz şartlarına uygun donanım
<b>Elektrik Tesisatı</b>	iyi (tamamlandıktan sonra)
<b>Enerji Donanımı</b>	iyi (tamamlandıktan sonra)
<b>Genel Donanım</b>	ortalama / günümüz koşullarına uygun (tamamlandıktan sonra)
<b>Yapı Durumu / Korunma Durumu</b>	iyi (tamamlandıktan sonra)
<b>Dış Tesisler</b>	Bina bağlantıları arsanın sınırları içerisinde / tahkimatlı boş alanlar / yeşil alanlar
<b>Enerji Kimliği</b>	İmarlı bir arsanın, konutun veya kısmi mülkiyet potansiyel alıcılarına, kiracılarına, icarcılarına veya Leasing alıcılarına esas itibarıyla enerji kimliği gösterilmeli veya verilmelidir (EnEV Madde 16 Fıkra 2). Küçük binalar ve tarihi eser niteliğindeki yapılar bu düzenlemenin dışındadır (EnEV Madde 16 Fıkra 5). Esas itibarıyla mevcut yapılar için enerji kimlikleri ya hesaplanmış enerji ihtiyacına göre ya da ölçülen enerji sarfiyatına göre tanzim edilir.

Not

Yukarıda belirtilen donanım özellikleri planlanmış durumu esas almaktadır. Yapı tarifinde yalnızca söz konusu bina tipinin sınıflandırılması bakımından önemli olan temel özellikler yer almaktadır. Buradaki bilgiler bu bakımdan baskın nitelikteki donanımları ve modelleri esas almaktadır. Bazı alanlarda farklılıklar olabilir. Buradaki tarifin amacı üretim maliyetinin veya kiralama esaslarının belirlenmesinde bir esas oluşturmaktır. Binanın ve dış tesislerin bazı noktalarında toplam değer üzerinde etkisi olmayan farklılıklar bulunabilir. Eğer varsa hazır mutfak dolapları değerlendirilme çerçevesinde dikkate alınmaz.



## 4 Tapu Sicili

Suret Tarihi: 08/08/2019  
Yerel Mahkeme Hagen  
Tapu ve Mülkiyet Kütüğü (BV)

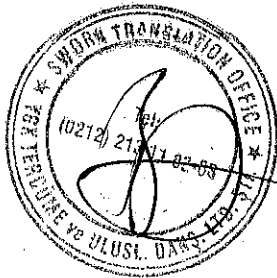
Tapu Sicili Müdürlüğü	Cilt / Yaprak	BV Sıra No	Tapu Sicili Bölgesi	Ada (Flur)	Pafta(lar) [Flurstück(e)]	Alan (m²)
Hohenlimburg	8645	8	Hohenlimburg	20	282	18
Hohenlimburg	8645	9	Hohenlimburg	20	283	7.773

Toplam Alan 7.791  
Değerleme Konusu Alan 7.791

Departman I, Malik  
CPG 2 PropCo S.à.r.l.

### Departman II, Yükümlenimler / Takyidat

Cilt / Yaprak	Departman II. Sıra No	BV Sıra No	Pafta	Kayıt	Notlar	Değer (€)
8645	4	8	282	Hagen'de yerleşik Mark-E Aktiengesellschaft lehine sınırlı kişisel irtifak hakkı (yüksek gerilim serbest hattı hukuku ve ışık dalgası hattı hukuku, kullanım kısıtlaması, yaya ve taşıt hukuku). Hak kullanımının devri mümkün. İlgili: 28/08/2013 tarihli tahsis (Yevmiye No: 1081/2013 R, Wuppertal Noteri Rhaban Rau). Kayıt Tarihi: 12/09/2013.	Bu kayıt, 282 numaralı, 18 metrekare, alt seviye paftaya ilişkindir. Bu bakımdan mevcut yapılaşma / kullanım koşulları ile ilgili olarak anlamlı bir mağduriyet söz konusu değildir.	



## 4.1 Tapu Sicili Hakkında Açıklamalar

<b>Pafta Belgesi</b>	Gayrimenkul stoğu tapu sicili ile birlikte mevcut plan uyarınca anlaşılmaktadır. Gayrimenkulün büyüklüğü de yine aynı şekilde plan işığında makul ve uygun olarak değerlendirilmiştir.
<b>Tapu Sicili</b>	Departman II, Tapu ve Mülkiyet Kütüğü ile birlikte bahsi geçen tarihli bir tapu sicili sureti verilmiştir. Tapu sicili 3. departmandaki muhtemel kayıtların bu değerlendirme bakımından bir önemi yoktur.
<b>Tapu ve Mülkiyet Kütüğü</b>	Tapu ve mülkiyet sicilinde başka paftalar da gösterilmektedir. Bu değerlemede bize verilmiş bulunan görev uyarınca 282 ve 283 numaralı paftalar esas alınmıştır.
<b>Notlar: Departman II</b>	283 numaralı pafta ile ilgili olarak Departman II'de herhangi bir kayıt yoktur.

## 4.2 Tapu Sicili Dışındaki Haklar / Yükümlenimler / Takyidatlar

<b>İmar Yükümlülükleri</b>	Hagen Belediyesinin 30/07/2019 tarihli imar yükümlülükleri bilgi yazısına göre değerlendirme konusu 282 ve 283 numaralı paftalar ile ilgili olarak imar yükümlülükleri dizininde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Kontaminasyon</b>	Hagen Belediyesinin 13/04/2016 tarihli kontaminasyon bilgi yazısına göre değerlendirme konusu 282 ve 283 numaralı paftalar kontaminasyon sicilinde şüpheli alanlar olarak kayıtlı değildir. Yapılan keşif neticesinde de bu bakımdan şüphe doğurucu hiçbir hususa rastlanmamıştır. Halihazırdaki bilgi seviyemize göre bizler bakımından kontaminasyon şüphesi ihtimal dışı olarak sınıflandırılmıştır. Değerlere açısından kontaminasyonsuz durum varsayılarak hareket edilmiştir.
<b>Tarihi Eser Koruması</b>	Hagen Belediyesinin 22/07/2019 tarihli tarihi eserler bilgi yazısına göre değerlendirme konusu yapılar Hagen Belediyesi Tarihi Eser Sicilinde yer almamaktadır.
<b>Arsa Dışına Taşma</b>	Görüldüğü üzere arsa sınırları dışına taşan yapılaşma bulunmamaktadır.
<b>Diğer Hususlar</b>	Tapu sicili kayıtları dışında başkalarına ait haklara, yükümlenim ve takyidatlara rastlanmamıştır.



## 5 Arsa Değerinin Tespiti

Arsa Payı Alanı No	Açıklama	Ana Alan		1. yan alan		2. yan alan		getiriye uygun evet/hayır	
		(m <sup>2</sup> )	avro/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	avro/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	avro/m <sup>2</sup>		Arsa değeri
1	Paftalar: 282, 283	7.791	90					ja	701.190

Arsa değeri (getirisi olan kısım) 701.190

Arsa değeri (getirisi olmayan kısım) 0

**ARSA DEĞERİ (toplam) 701.000**

Gelir değerinin %28'ine denktir.

### 5.1 Arsa Değeri Hakkında Açıklamalar

#### Tespitte Başvurulan Esaslar

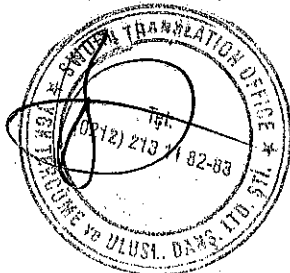
Arsa değeri esas itibarıyla, arsa kalitesi ve altyapı durumu bakımından değerlendirme konusu gayrimenkule denk olan benzer gayrimenkullerin fiyatlarından yardım alınarak fiyat karşılaştırması yapılmak suretiyle belirlenmelidir. Bu değer, söz konusu değer halihazırda ve bundan sonrası için uygun kabul edileceği ölçüde belirlenir. Yetkili bilirkişiler heyeti tarafından gayrimenkul değerleri için tetkik ve tespit edilmiş arsa rayiç değerleri (dolaylı karşılaştırma değeri yöntemi) ve kendi karşılaştırma fiyatlarımız (dolaysız karşılaştırma değeri yöntemi) dikkate alınır.

#### Arsa Rayiç Değeri

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

Rayiç Değeri : 100 €/m<sup>2</sup> (altyapı katkı payından muaf)  
(bölgesel)  
Referans Tarih : 01/01/2020  
Kullanım Türü : Mesken bölgesi  
İnşaat Tipi : 3 ila 6 katlı  
Mesken Emsal Değeri (KAKS) : 0,6  
Mıntıka : Hohenlimburg

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



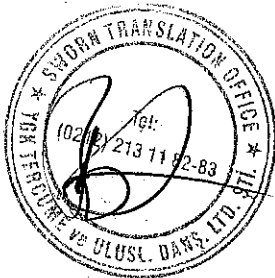
**Çıkarım**

Değerleme konusu gayrimenkul için referans değerden hareketle aşağıdaki arsa değeri çıkarılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul değer bakımından önemli olan emsal (KAKS) açısından bakıldığında referans gayrimenkule göre daha düşük değerlendirilmiş. Referans değer 0,6 oranında mesken emsal değeri (KAKS) esas almaktadır (çevirme katsayısı= 0,85). Değerleme konusu gayrimenkulün mesken emsal değeri yaklaşık 0,3'tür (çevirme katsayısı= 0,76). 10 avro / m<sup>2</sup> oranında yararlanma tenzilatı uygundur. Bu noktada emlak piyasası raporundaki ilgili çevirme katsayısından yararlanılmıştır.

**Uygun Arsa Değeri**

Özetle bu değerlendirme vakasında uygun arsa değeri 90 avro / m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.



## 6 Getiri Değerinin Tespiti / Rayiç Değer (tamamlandıktan sonra)

Kullanım		RND	Artış	Miktar	Alan	Kira (avro/m <sup>2</sup> )		Brüt getiri (RoE) €	Arsa faizlendirme €/a
Binada	Kullanım / Açıklama					Plan	Piyasa		
w	A	50	4,50	36	2.078	6,47	6,47	161.336	31.554
w	A	50	4,50	15		0,00	0,00	0	0
		Ø 50	Ø 4,50	Σ 51	Σ 2.078			Σ 161.336	Σ 31.554

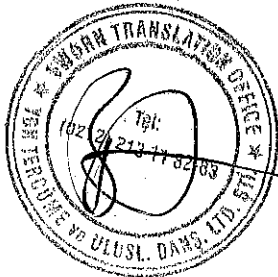
w = konut, g = ticari

## İşletme Giderleri (ayrı ayrı)

Kullanım		Bakım		Yönetim		MAW	Diğer		Toplam
Binada	Kullanım / Açıklama	€/m <sup>2</sup> (/Stk.)	% HK	€/ME (/Stk.)	% RoE	% RoE	€/m <sup>2</sup> (/Stk.)	% RoE	% RoE
w	A	12,00		280	6,2	2,0			23,7
w	A	25,00		20		2,0			

w = konut, g = ticari

<b>Gayrimenkulün piyasa şartlarında elde edilebilir yıllık brüt getirisi</b>	<b>161.336</b>
- Bölüştürülemez işletme giderleri	24,1% 38.918
<b>Gayrimenkulün piyasa şartlarında elde edilebilir yıllık net getirisi</b>	<b>122.418</b>
- Arsa değeri faizlendirme tutarı	31.554
<b>İnşai yapıların piyasa şartlarında net getiri payı</b>	<b>90.864</b>
x ortalama nakit değer faktörü	19,76
<b>İnşai yapıların getiri değeri</b>	<b>1.795.482</b>
Σ Nakit kullanım değerleri (RoE - işletme giderleri - arsa değeri faizlendirmesi) x nakit değer faktörü	
+ arsa değeri	701.000
<b>Getiri Değeri (yuvarlatılmamış)</b>	<b>2.496.482</b>
<b>Tamamlandıktan sonra RAYİÇ DEĞER (yuvarlatılmış)</b>	<b>2.500.000</b>



## 6.1 Getiri Değeri Hakkında Açıklamalar

### Tespitte Başvurulan Esaslar

İnşai tesislerin getiri değeri tespit edilirken der piyasa şartlarında elde edilebilmesi mümkün getirilerden hareket edilmelidir. Eğer getiriler öngörülebilir bir süreçte değişebilecekse veya piyasa şartlarında elde edilebilecek olan tutarlardan ciddi miktarda farklılık gösterebilecekse dönemler halinde tespit yapılabilir (bakınız: ImmoWertV Madde 17 Fıkra 1).

Brüt getiri, gayrimenkulün usulüne uygun olarak işletilmesi ve mevzuatlara uygun olarak kullanılması durumunda sürekli elde edilebilir olan, koşullarla göre farazi, bütün gelirleri, özellikle de kira ve icar gelirleri ile birlikte tazmin edilen giderleri kapsar. İşletme giderlerini karşılayabilmek için paylaştırılan ve bu şekilde giderler için ödenen paralar dikkate alınmaz.

İşletme giderleri ise amortisman, olağan işletme şartlarında sürekli olarak ortaya çıkan yönetim giderleri, işletmecilik giderleri, bakım giderleri ve kira getirilerinden mahrum kalma riskidir. Başkalarına paylaştırılarak tahmil edilen giderler dikkate alınmaz. Bu noktada kural olarak kalan kullanım süresi dikkate alınıp usulüne uygun işletme esaslarına uygun olarak deneyimlerden hareket edilmelidir.

Net getiriden arsa değerine uygulanacak olan uygun bir faiz oranı ile elde edilecek değer düşülmelidir. Faizlendirmede kural olarak toplu para biriktirilirken esas alınan taşınmaz faiz oranı esas alınmalıdır.

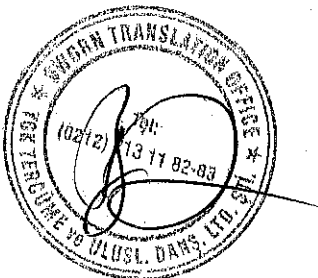
Arsa değerine uygulanan faiz tutarı düşülmüş haliyle net getiri tutarına ImmoWertV Ek 1'deki çarpan uygulanarak ana para tutarı elde edilmelidir. Bu noktada inşai tesislerin kalan kullanım süresi ile emlak faiz oranından hareketle ulaşılan çarpan esas alınmalıdır.

Kalan kullanım süresi olarak ise bu noktada inşai tesislerin usulüne uygun olarak korunmaları ve işletilmeleri durumunda ekonomik olarak kullanımına devam edilebileceği kadar yıl kabul edilir (bakınız: aynı değer hakkında açıklamalar).

ImmoWertV Madde 17 Fıkra 2 Cümle 2 hükmünde ayrıca "kolaylaştırılmış yöntem" başvurulması da öngörülmüştür. Buna göre arsa değeri faizlendirmesinden kesinti yapılmaz ve iskonto uygulanmış arsa değeri dikkate alınır.

Rayiç değeri etkileyen ve tespit sırasında henüz dikkate alınmamış olan koşullar girdiler veya çıktılar olarak veya başka uygun şekillerde dikkate alınır.

Özellikle de getiri yaklaşımıyla veya kalan kullanım süresinde uygun değişiklik yapılmak suretiyle dikkate alınmadıkları takdirde gayrimenkulün reklam amaçlı kullanımı, mesken ve kira hukukundan doğan bağılıklar ve yapıların normal durumu dikkate alınmalıdır.





### Yapı Sayıları / Mesken Alanları

Brüt taban (BGF) ve mesken alanları kendimiz ölçüm yapmadan mevcut evraklardan elde edilmiş veya bunlardan hareketle tahmini olarak belirlenmiştir.

#### Açılımı

yaklaşık 2.078 m<sup>2</sup> konut alanı: yaklaşık 3.636 m<sup>2</sup> brüt taban= yaklaşık 0,57

Yapılaşma oranı mevcut taşınmaz özellikleri açısından uygun ve makul olarak değerlendirilmelidir.

### Toplam ve Kalan Kullanım Süresi

Kalan kullanım süresi (RND), özellikle de kalan ekonomik kullanım süresi esas itibarıyla toplam kullanım süresinden hareketle bulunur ve bu tutar daha ziyade gelecek için bir öngörüdür ve geçmişten gelen deneyimlere dayanır.

Fiili inşaat yılı : 1964 civarı  
Modernizasyon / Restorasyon : 2019/2020  
Toplam Kullanım Süresi : 60 yıl (hazır yapı)  
Kalan Kullanım Süresi : 50 yıl

Kalan ekonomik kullanım süresi modernizasyon çalışmaları tamamlandıktan sonraki planlanan durumu dikkate almaktadır.

### Modernizasyon / Onarım Kalıntıları

Modernizasyon çalışmaları tamamlandıktan sonra ki durumda ayıplar ve hasarlar bulunmayacağı varsayılmaktadır.

### İnşai Tesislerin Getirisi

#### Fiili Kiralar

Modernizasyon çalışmaları tamamlandıktan sonra, bize verilmiş olan beklenen kira gelirleri listesine göre ortalama 6,47 €/m<sup>2</sup> konut alanı kadar kira getirisi öngörülmektedir. Kiracılar listesi ve yüzölçümü bilgileri rapora eklenmiştir. Modernizasyon çalışmaları tamamlandıktan sonra güncel kira listesi ibraz edilmek suretiyle fiili kira girdileri belgelendirilmelidir.

### Sürdürülebilir / Piyasa Şartlarında Kiralar

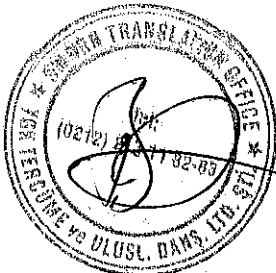
Gayrimenkulün bulunduğu konumda piyasa şartlarındaki benzer kiralar esas alınmalıdır. Piyasa şartlarındaki benzer kira, normal tutarların üzerinde olmayan kira bedelidir. Normal tutarlar ise, türü, büyüklüğü, donanımı, nitelikleri ve konumu bakımından benzer olan ve fiyat bağlayıcılığı bulunmayan konut alanları için ödenen ücrettir.

Hagen'deki kiralık konutlara (Güncellik: 01/11/2019) bakıldığında benzer kiralar aşağıdaki gibidir:

İnşaat Yılı Grubu : 1995 - 2001 (farazi inşaat yılı dikkate alınmıştır)  
Kira Aralığı : 6,00 - 6,60 €/m<sup>2</sup> konut alanı (ortalama: 6,30 €/m<sup>2</sup> konut alanı)

Komisyoncular Derneği (IVD) 2019/2020 mesken fiyatları durum raporunda Hagen'de ortalama konut değerine sahip konutlarda ortalama kira tutarını 5,78 €/m<sup>2</sup> konut alanı ve yüksek konut değerine sahip konutlarda ise 7,25 €/m<sup>2</sup> konut alanı gösterilmiştir (yapı stoğu, yeniden kiralama / yeni sözleşme kirası).

Capital Immobilien-Kompass'ta (Capital Gayrimenkul Pusulası) Hagen-Hohenlimburg için konut stoğundaki genel karşılaştırma aralığı 4,65 - 6,94 €/m<sup>2</sup> konut alanı (ortalama: 5,62 €/m<sup>2</sup> konut alanı) olarak belirtilmiştir.



Gayrimenkuldeki konutlar açısından bakıldığında konutların büyüklüğü, türü, ortalama ve günümüz şartlarındaki donanım özellikleri (tamamlandıktan sonra), nitelikleri, tamamlandıktan sonraki iyi durumu ve konumları ile diğer faktörleri dikkate aldığımızda ortalama 6,47 €/m<sup>2</sup> konut alanı kadar kira bedeli (planlanan kira= piyasa şartlarına uygun ve sürdürülebilir olarak tanımlanabilir.

Boş park yerleri için ayrıca kira uygulanmaz. Bunlar farazi olarak kira bedeline dahildir. İşletme giderleri esas alınır.

#### **İşletme Giderleri**

İşletme giderleri Rant Değerleri Yönergesi ve II. BVO şartlarına uyularak dikkate alınır ve elimizdeki değerler değerlendirme konusu emlak için uygundur. Kira getirilerinden mahrum kalma riski ve bakım ve yönetim giderleri benzer mülklerden deneyimlerle elde edilen değerlere göre belirlenir. Belirlenen rakamlar elimizdeki bu değerlendirme vakasında taşınmazın türünü, taşınmazdaki alanların kullanımını, donanımı ve taşınmazın durumunu dikkate almıştır.

#### **Gayrimenkul Faizlendirme Oranı**

Gayrimenkul faizlendirme oranı, gayrimenkulün rayiç değerine piyasa şartlarında uygulanacak olan ortalama faiz oranıdır. Bilirkişiler heyeti son piyasa raporunda gayrimenkul faizlendirme oranını belirlemiştir.

Hagen Belediyesi Bilirkişiler Heyeti güncel 2020 emlak piyasası raporunda aşağıdaki gayrimenkul faizlendirme oranını yayımlamıştır:

8 daireden itibaren  
konut apartmanlarında : %4,9 (+/- 1,4)

Fakat gayrimenkul faizlendirme oranı eleştirel bir yaklaşım olmadan genel olarak her taşınmaza uygulanamaz. Esas itibarıyla gayrimenkul faizlendirme oranı belirlenirken somut vakanın kendine özgü koşulları dikkate alınmalıdır. Gayrimenkul faizlendirme oranı, gayrimenkulün sürdürülebilir geliri ne kadar kesinlikten uzaksa bir o kadar üst seviyede değerlendirilmelidir. Rayiç değer hesaplamasında esas alınan gayrimenkul faizlendirme oranı ayrıca kendi değerlendirmelerimize ve piyasa gözlemlerimize de dayanmaktadır ve örneğin kullanım türünü, konumunu, kira bedellerini, binanın cazibesini, talebi, ekonomik durumu ve serbest satış halinde halihazırdaki piyasa koşullarını dikkate almaktadır.

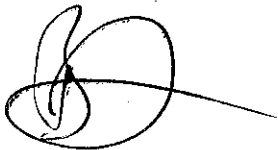
Sıradan mesken konumu, modernizasyon sonrasında taşınmazın nitelikli özellikleri, kullanım türü, kira seviyesi ve halihazırdaki bölgesel piyasa koşulları dikkate alındığında mevcut vakada ortalama %4,5 oranında gayrimenkul faizlendirme oranı uygun olarak değerlendirilmelidir.

#### **Sonucun Makullüğü**

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

Konut apartmanları  
(sıradan mesken konumu) : JRoE'nin 11,0 katı (+/- 2,4)

Konut apartmanları  
(ortalama mesken konumu) : JRoE'nin 12,2 katı (+/- 3,0)



Bu raporda tespit edilen rayiç değer bu karşılaştırma aralığının üstündedir ve fakat (tamamlandıktan sonraki) konum özellikleri ile gayrimenkul özelliklerini ve piyasanın halihazırdaki durumunu dikkate aldığımızda makul kabul edilir.

**Net Başlangıç Getirisi (gif)**

gif'e (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) göre net başlangıç getirisi mevcut vakada aşağıdaki gibi tespit edilir:

Brüt getiri - likiditeyi etkileyen işletme giderleri  
Rayiç değer + ferî satın alma giderleri

Değerleme konusu taşınmaz için bu rakam yaklaşık %4,6 olup böylelikle taşınmazın türü açısından bakıldığında piyasa şartlarına uygun karşılaştırma verileri aralığındadır.

**Alıcılar ve Kullanıcılar**

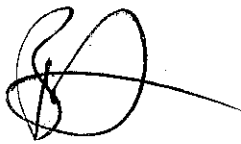
Alıcılar: ağırlıklı olarak sermaye yatırımcıları / kullanıcılar: konut kiracıları

**Kiralanabilirlik**

Ortalama - Modernizasyon çalışmaları tamamlandıktan sonra konum ve taşınmaz özellikleri ve genel talep durumu uyarınca Hagen konut piyasasındaki durumu.

**Paraya Çevrilebilirlik / Satılabilirlik**

Ortalamanın biraz üzerinde - Modernizasyon çalışmaları tamamlandıktan sonra konum ve taşınmaz özellikleri ve genel talep durumu uyarınca bölgedeki yatırım amaçlı taşınmazlara göre.

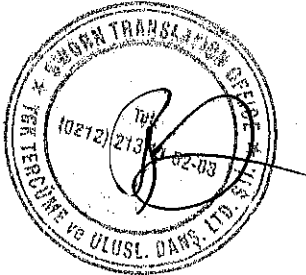


## 7 Özet Sonuç

Rayıç Değer	Getiri Değerine Göre	2.500.000
<b>Karşılaştırma parametreleri</b>	€/m <sup>2</sup> oturma kullanım alanı	1.200
	Yıllık kiranın x katı	15,5
	Konut / ticarethane net getirisi	100 / 0
	Brüt getiri (RoE/x)	6,5%
	Net getiri (ReE/x)	4,9%
<b>Mecur alanı</b>	Oturum alanı	2.078 m <sup>2</sup>
	Kullanım alanı	0 m <sup>2</sup>
	Σ	2.078 m <sup>2</sup>
<b>Getiri</b>	Yıllım brüt getiri	161.336
	Yıllım net getiri	122.418
<b>Gayrimenkul faizlendirme oranı</b>	Konut	4,50%
	Ticarethane	0,00%
	Ortalama	4,50%
<b>İşletme giderleri</b>	Konut	24,1%
	Ticarethane	%
	Ortalama	24,1%

## 8 Ekler Dizini

Fotoğraflar  
Makro ve mikro konum  
Plan (kısmen)  
Kira dökümü (beklenen)

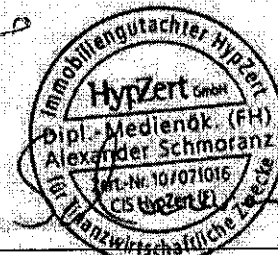


Tanzim Tarihi:

29/09/2020

*Almanca*  
*Almanca*

*Beholden Ag*



Alexander Schmoranz MRICS | CIS HypZert (F)

# Wardin & Schmoranz

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

Hollerhofstr. 12 | 51503 Rossmühl  
Hirschstr. 18A | 51503 Rossmühl

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

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

## GUTACHTEN

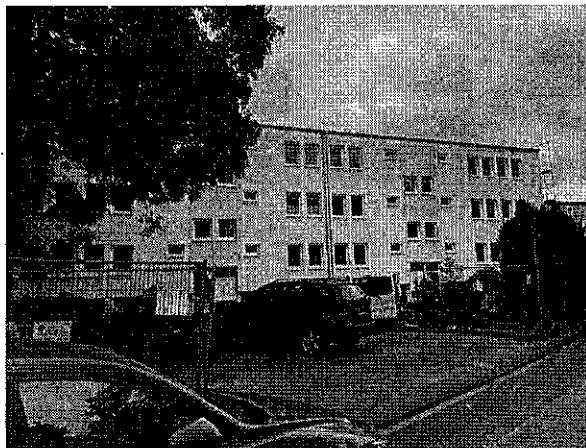
Dipl.-Ing. Burkhard Wardin  
Immobiliengutachter, CIQ-Hypozert (F)  
Dipl. Immobilienwirt (VWA)

Alexander Schmoranz MRICS  
Immobiliengutachter, CIQ-Hypozert (F)  
Dipl. Sachverständiger (DA) | Dipl. Med. (F) |

Auftrags-Nr. 20-00103

### Mehrfamilienhaus

PLZ, Ort	58119 Hagen
Straße	Piepenstockstr. 70-80
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber	Peker GYO A.S.
Objektbesichtigungstag	30.10.2019
Wertermittlungsstichtag	15.11.2020
Qualitätsstichtag	nach Fertigstellung



### Marktwert

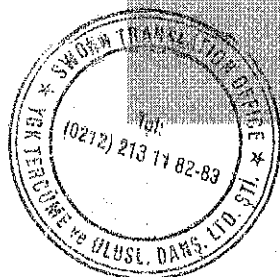
§ 194 Baugesetzbuch

**2.500.000 €**

- nach Fertigstellung -

15,5-fache Jahresrohertrag

1.200 €/m<sup>2</sup> WNF



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben / Grundlagen .....	3
2	Beurteilung der Lage .....	7
3	Objekt-/Grundstücksbeschreibung .....	8
3.1	Baubeschreibung .....	9
4	Grundbuch .....	11
4.1	Erläuterungen zum Grundbuch .....	12
4.2	Rechte / Lasten / Beschränkungen außerhalb des Grundbuches .....	12
5	Bodenwertermittlung .....	13
5.1	Erläuterungen zum Bodenwert .....	13
6	Ertragswertermittlung / Marktwert (nach Fertigstellung) .....	15
6.1	Erläuterungen zum Ertragswert .....	16
7	Ergebnisübersicht .....	20
8	Anlagenverzeichnis .....	20
9	Fotodokumentation .....	21



Auftragsnummer 20-00103

## 1 Allgemeine Angaben / Grundlagen

### Beauftragung

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

### Ortsbesichtigung

Die persönliche Ortsbesichtigung erfolgte durch Innen- und Außenbesichtigung am 30.10.2019. Es konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung neben den allgemein zugänglichen Bereichen (Treppenhäuser, Kellerflächen, Dachflächen) ebenfalls exemplarische Wohneinheiten besichtigt werden.

Auftragsgemäß ist der Zustand nach Fertigstellung zu berücksichtigen. Die Aktualisierung des Gutachtens erfolgt auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen der Eigentümerseite. Eine erneute Ortsbesichtigung erfolgt nicht. Der Bewertungsstichtag wird fiktiv auf den 29.09.2020 festgelegt.

### Auflagen

Zu Bestätigung des ermittelten Marktwertes ist nach Fertigstellung und Vermietung eine erneute Ortsbesichtigung durchzuführen. Weiterhin ist eine ein Nachweis über den tatsächlichen Mieteingang nach Fertigstellung durch Vorlage einer aktuellen Mietaufstellung beizubringen.

### Anwesende

Bei der Ortsbesichtigung waren ein Vertreter der Eigentümerseite sowie Herr Schmoranz vom Sachverständigenbüro Wardin&Schmoranz anwesend.

### Wertermittlungsstichtag Qualitätsstichtag

15.11.2020  
nach Fertigstellung

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

### Verwendungszweck

Das vorliegende Gutachten wurde zum Zweck der Marktwertermittlung nach § 194 BauGB erstellt. **Auftragsgemäß ist der Zustand nach Fertigstellung zu berücksichtigen.**

### Vorliegende Unterlagen

Zur Gutachtenerstellung wurden dem Sachverständigen folgende bewertungsrelevanten Unterlagen kundenseitig zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 08.08.2019
- Flurkarte vom 03.11.2016
- Baulastenauskunft vom 30.07.2019
- Altlastenauskunft vom 13.04.2016
- Denkmalauskunft vom 22.07.2019
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 29.07.2019
- Grundrisse/Bauzeichnungen vom 01.09.2020
- Flächenberechnung vom 01.09.2020
- BRI-Berechnung vom 01.09.2020
- Mietaufstellung mit Flächenangaben vom 07.09.2020 (Ist- und Plan-Mieten)
- Fotos vom derzeitigen Zustand



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

**Beschaffte Unterlagen**

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von Seiten des Sachverständigen eingeholt:

- Auskunft zum Planungsrecht am 01.11.2019

**Gewähltes Verfahren**

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

**Bewertungsumfang**

Gegenstand der Bewertung sind die unter Grundbuchangaben aufgeführten Grundstücke oder Erbbaurechte (falls vorhanden) inklusive der Gebäude und Außenanlagen. Nicht zum Bewertungsumfang zählen das auf dem Grundstück befindliche Zubehör sowie nicht fest mit dem Gebäude verbundene Zubehöerteile und besondere Betriebseinrichtungen. Dies gilt nicht, wenn sie in der Bewertung ausdrücklich genannt werden.

Grundstück und Gebäude mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen. Ausgeschlossen von der Bewertung wurde Mietereigentum sowie Pächtereigentum und sonstiges Eigentum dritter Personen (Scheinbestandteile), Kücheneinbauten, Markisen, Antennen und nicht festeingebaute Elemente bleiben bei der Sachwertermittlung als Grundstückszubehör bzw. kurzfristiges Wirtschaftsgut unberücksichtigt. Zinsen (z.B. Zwischenfinanzierungszinsen) und Steuern (z.B. Grunderwerbssteuern) werden nicht berücksichtigt.

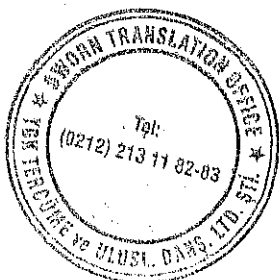
**Anlehnung der Wertermittlung**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Neufassung vom 23.09.2004; zuletzt geändert am 20.10.2015
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertwertrichtlinie vom 12.11.2015
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896 in der Neufassung vom 02.01.2002

**Marktwertermittlung**

Nach § 194 BauGB wird der Marktwert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Definition des Marktwertes findet sich in nahezu identischer Ausprägung sowohl in den International Valuation Standards (IVS), dem Appraisal and Valuation Manual der Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book) und in den Approved European Valuation Standards herausgegeben von The European Group of Valuers Association - TEGoVA - (Blue Book). Er entspricht im Wesentlichen dem Fair Value





des International Accounting Standards (IAS).

Die sinngemäße deutsche Übersetzung der ursprünglich englischen Definition lautet in ihrer am häufigsten gebrauchten Fassung:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tage der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Empfänger, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Diese Definition zeigt, dass der Marktwert ein stichtagsbezogener Wert ist, der unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Transaktion herrschenden Lage auf dem Grundstücksmarkt und den momentanen allgemeinen Wertverhältnissen abgeleitet wird. Daraus ergibt sich die Tatsache, dass der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete, im Extremfall nur sehr kurze, Gültigkeit besitzt.

Die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und entwickelt gutachterlich den Wert, der voraussichtlich nach Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwerts das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 ImmoWertV) sowie dem Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV) zu bemessen.

### Besondere Anmerkungen

#### Mietverhältnisse / Erträge

Prüfungshandlungen des Sachverständigen hinsichtlich der tatsächlichen Zahlungseingänge von möglichen Miet- oder Pachteinnahmen erfolgen nicht. Weiterhin wurde nicht untersucht, ob zurzeit Mietstreitigkeiten oder Mietprozesse oder Räumungsklagen bestehen oder vorliegen.

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

#### Versicherungsschutz

Es wird zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

#### Maßprüfungen / Baustoffe / Funktionsprüfungen

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen wurden nicht



vorgenommen. Ebenso wenig wurden sonstige Bereiche, wie zum Beispiel Fenster und Türen, auf ihre Funktion geprüft. Die Beurteilung eventuell vorhandener Bauschäden oder Baumängel kann nur durch entsprechende Fachgutachter erfolgen.

Grundsätzlich wird unterstellt, dass die bei der Erstellung der baulichen Anlagen gültigen einschlägigen Vorschriften und Normen bezüglich Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Weiterhin wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht.

Hierzu sind besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.

Es erfolgten keine Grenzherstellungen, so dass eventuell vorhandene Überbauten nicht beurteilt werden konnten.

#### Dichtigkeitsprüfung

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61a Abs. 3-5 Landeswassergesetz NRW liegt nicht vor.

#### Behördliche Auskünfte

Für mündlich oder schriftlich erteilte behördliche Auskünfte kann seitens des Auftraggebers keine Haftung übernommen werden.

#### BImSchG / EnEV / TrinkwV

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV) - insbesondere Nachrüstungs-pflichten - und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht ange-stellt.

### **Urheberschutz**

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Das Gutachten ist nur für den o.a. Verwendungszweck zum Bewertungsstichtag gültig. Eine darüber hinausgehende Verwendung - insbesondere eine Weitergabe an Dritte - ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor befragt wurde und seine Einwilligung dazu gegeben hat. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungs-zweckes des Gutachtens gestattet. Untersuchungs- und Gutachtenergebnisse dürfen zu Zwecken der Werbung durch den Auftrag-geber nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen und nach vorheriger Billigung des Wortlauts und der Art der Darstellung der Wer-bung verwendet werden.

### **Haftung**



Der Sachverständige haftet nur für vorsätzliche Handlungen sowie grobe Fahrlässigkeit und zwar unabhängig davon, ob es sich um ge-setzliche, vertragliche oder außervertragliche Ansprüche, gleichgültig aus welchem Rechtsgrunde, handelt. Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Mit Ausfertigung die-ses Gutachtens werden nur Rechte zu Gunsten des Auftraggebers be-gründet. Dritte können gegen den Unterzeichner keine Rechte - auch nicht im Wege der Abtretung - geltend machen.

## 2 Beurteilung der Lage

### Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im Regierungsbezirk Arnsberg und befindet sich ca. 17 km südlich des Stadtzentrums von Dortmund. Die Stadt beherbergt rd. 189.000 Einwohner (Stand: 31.12.2018), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb des Oberbereichs Bochum/Hagen die Funktion eines Oberzentrums. Hagen ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus mündet die Lenne bei Hagen in die Ruhr. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2018 für Hagen insgesamt ca. 68.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 70.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendler-saldo von 1.917 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 4.041 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Hagen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern der Metall- und Handelsindustrie geprägt.

Hagen wird laut dem Landesbetrieb für Information und Technik Nord-rhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von -3,9 % im Vergleich zum Indexjahr 2018 verzeichnen. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Hagen derzeit 12,6 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 8,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2020).

EH-relevante Kaufkraftkennziffer : 92,9  
Umsatzkennziffer : 105,9  
Zentralitätskennziffer : 114,0

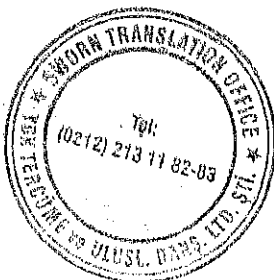
Quelle: SIHK zu Hagen; Stand 2019

### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil "Hohenlimburg", ca. 9 km östlich des Stadtzentrums von Hagen im östlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet gleichermaßen durch Mehrfamilienwohnhäuser (tlw. hochhausartig) sowie durch Einfamilienhäuser aus. Am Ende der "Piepenstockstraße" ist zudem eine Kindertagesstätte. Weiterhin befinden sich im weiteren Umfeld gewerblich genutzte Grundstücke und Waldflächen. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. "Aldi", "Lidl", "Rewe") auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Hagen über alle gängigen Schulen und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zum eingangs erwähnten Fluss ("Lenne") existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage weitestgehend entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über 15 zugehörige Außenstellplätze. Die Wohnlage ist insgesamt als einfach zu beurteilen.

### Verkehrsinfrastruktur

Hagen ist über die Bundesstraße B7 sowie über die Autobahnen A46, A45 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A46 liegt rd. 3,2 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle "Hagen-Else". Die Bushaltestelle "Piepenstockstraße" befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des

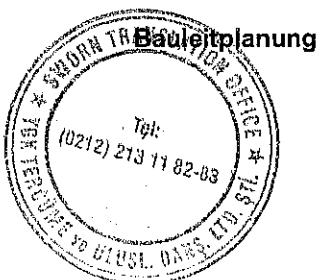


Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof "Hohenlimburg". Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 9,5 km zum ICE-Bahnhof "Hagen Hbf" bzw. rd. 59 km zum internationalen Verkehrsflughafen "Düsseldorf".

### 3 Objekt-/Grundstücksbeschreibung

<b>Kurzbeschreibung der Aufbauten</b>	Auf dem Grundstück befinden sich 3 unterkellerte, 3-geschossige Doppelmehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten. Die Wohnungen verteilen sich auf eine Fläche von rd. 2.078 m <sup>2</sup> WF (Wohnungsgrößen zwischen rd. 53 - 63 m <sup>2</sup> WF). Das Objekt mit Baujahr um 1964 und wird zurzeit aufwendig saniert/modernisiert (siehe Fotodokumentation / Bilder wurden von der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt). Nach Fertigstellung weist das Objekt einen guten Bau- und Unterhaltungszustand mit mittleren, zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen auf.
<b>Grundstückszuschnitt</b>	Straßenfront "Piepenstockstr.": rd. 125 m / Mittlere Tiefe: rd. 65 m
<b>Grenzverhältnisse</b>	Die Grenzverhältnisse nach dem Kataster sind geregelt. Das Grundstück ist vermessen.
<b>Wirtschaftliche Einheit</b>	Das Bewertungsgrundstück stellt eine wirtschaftliche Einheit dar.
<b>Oberfläche</b>	Geneigte und unregelmäßig zugeschnittene Grundstücksfläche. Das Grundstück liegt im Höhenbereich des Straßenniveaus und der Nachbargrundstücke.
<b>Beschaffenheit</b>	Tragfähige Baugrundverhältnisse und ein normaler Grundwasserstand werden vorausgesetzt.
<b>Anschlüsse</b>	Die baulichen Anlagen sind an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
<b>Erschließung</b>	Das Objekt ist ortsüblich erschlossen, so dass die aufstehenden baulichen Anlagen funktionsgerecht genutzt werden können.
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Gemäß der zur Verfügung gestellten Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Hagen vom 29.07.2019 werden keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr erhoben. Ob und wann bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Beitrag nach landesrechtlichen Vorschriften zu fordern ist, kann nicht mitgeteilt werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind. Das Grundstück wird in diesem Sinne erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei bewertet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

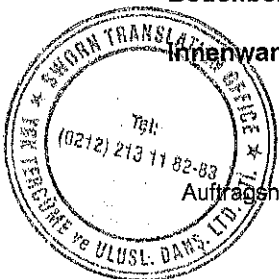


Anmerkung

Eine Baugenehmigung der vorhandenen Aufbauten wurde nicht vorgelegt. Es wird die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorausgesetzt.

### 3.1 Baubeschreibung

<b>Objektart</b>	3 Mehrfamilienwohnhäuser
<b>Baujahr</b>	1964
<b>Sanierung/Modernisierung</b>	2019/2020 / die Modernisierungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen
<b>Wohneinheiten</b>	36 / 12 Wohnungen je Wohnhaus
<b>Stellplätze</b>	15 Frestellplätze
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise / Betonskelett-Konstruktion / Fertigelemente
<b>Zuschnitt / Grundrisslösungen</b>	funktionsgerechter Zuschnitt mit zweckmäßigen Grundrissen / je Wohnhaus 2 Hauseingänge / je Hauseingang als Zweispänner konzipiert / die Wohnungen haben rückseitig Balkone
<b>Art</b>	freistehend
<b><u>Rohbau</u></b>	
<b>Geschosse</b>	KG / EG / 1.-2. OG
<b>Keller</b>	die Wohnhäuser sind jeweils voll unterkellert
<b>Außenwände / Fassade</b>	Beton im KG / Betonfertigteile im EG bis 2. OG / verputzte Fassadenbereiche mit WDVS
<b>Innenwände</b>	tlw. aus statischen Gründen massiv / überwiegend leichte Trennwände
<b>Decken</b>	massiv / Beton
<b>Treppen</b>	Massivtreppen
<b>Dach</b>	Flachdächer mit bituminöser Abdichtung
<b><u>Ausbau</u></b>	
<b>Fenster / Belichtung</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
<b>Türen</b>	Holztüren zwischen Stahlzargen angeschlagen
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen / Laminat
<b>Innenwandbehandlung</b>	verputzt / tapeziert / Wandfliesen in den Sanitärbereichen / Installationsbereiche der Küchen gefliest

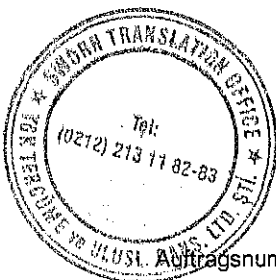


Auftragshummer 20-00103

<b>Heizung</b>	neue Gaszentralheizung je Gebäude
<b>Wärmeübertragung</b>	Heizkörper
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral (Warmwasserspeicher)
<b>Sanitärausstattung / WC</b>	Wannenbäder in durchschnittlicher und zeitgemäßer Ausstattung
<b>Elektroinstallation</b>	gut (nach Fertigstellung)
<b>energetische Ausstattung</b>	gut (nach Fertigstellung)
<b>Gesamtausstattung</b>	mittel / zeitgemäß (nach Fertigstellung)
<b>Bau-/Unterhaltungszustand</b>	gut (nach Fertigstellung)
<b>Außenanlagen</b>	Hausanschlüsse innerhalb der Grundstücksgrenze / befestigte Freiflächen / Grünflächen
<b>Energieausweis</b>	Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist grundsätzlich der Energieausweis vorzulegen bzw. auszuhändigen (§ 16 Abs. 2 EnEV). Ausgenommen hiervon sind kleine Gebäude und Baudenkmäler (§ 16 Abs. 5 EnEV). Grundsätzlich können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt werden.

**Hinweis**

*Die angeführte Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf den geplanten Zustand. Die Baubeschreibung umfasst nur die wesentlichen Merkmale, die für die Klassifizierung des jeweiligen Gebäudetyps notwendig sind. Die Angaben beziehen sich insoweit auf dominierende Ausstattungen u. Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in den einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Einbauküchen, falls vorhanden, bleiben im Rahmen der Wertermittlung ohne Berücksichtigung.*



## 4 Grundbuch

Auszug vom: 08.08.2019

Amtsgericht: Hagen

### Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m <sup>2</sup> )
Hohenlimburg	8645	8	Hohenlimburg	20	282	18
Hohenlimburg	8645	9	Hohenlimburg	20	283	7.773

Gesamtfläche 7.791  
davon zu bewerten 7.791

**Abteilung I, Eigentümer**  
CPG 2 PropCo S.à.r.l.

### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert (€)
8645	4	8	282	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht und Lichtwellenleiterrecht nebst Nutzungsbeschränkung; Geh- und Fahrrecht) für Mark-E Aktiengesellschaft, Hagen. Die Überlassung der Ausübung ist gestattet. Bezug: Bewilligung vom 28.08.2013 (UR-Nr. 1081/2013 R, Notar Rhaban Rau, Wuppertal). Eingetragen am 12.09.2013.	Diese Eintragung bezieht sich auf das untergeordnete Flurstück 282 mit 18 m <sup>2</sup> . Insofern besteht keine signifikante Beeinträchtigung in Bezug auf die vorhandene Bebauung/Nutzung.	



## 4.1 Erläuterungen zum Grundbuch

<b>Flurstücknachvollzug</b>	Der Grundbuchbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte in Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Ebenfalls wurde die Grundstücksgröße anhand der Flurkarte plausibilisiert und für angemessen beurteilt.
<b>Grundbuch</b>	Ein Grundbuchauszug mit genanntem Datum mit dem Bestandsverzeichnis und mit der Abteilung II konnte zur Verfügung gestellt werden. Eventuelle Eintragungen in der 3. Abteilung des Grundbuches sind für diese Wertermittlung ohne Bedeutung.
<b>Bestandsverzeichnis</b>	Im Bestandsverzeichnis sind weitere Flurstücke aufgeführt. Grundlage dieser Wertermittlung bilden auftragsgemäß die Flurstücke 282 und 283.
<b>Anmerkung Abteilung II</b>	In Bezug auf das Flurstück 283 sind keine Eintragungen in Abteilung II vorhanden.

## 4.2 Rechte / Lasten / Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

<b>Baulasten</b>	Gemäß der vorliegenden Baulastenauskunft der Stadt Hagen vom 30.07.2019 bestehen in Bezug auf die zu bewertenden Flurstücke 282, 283 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
<b>Altlasten</b>	Gemäß der vorliegenden Altlastenauskunft der Stadt Hagen vom 13.04.2016 sind die zu bewertenden Flurstücke 282, 283 nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt. Auch aus der durchgeführten Ortsbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht im derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als unwahrscheinlich eingestuft. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.
<b>Denkmalschutz</b>	Gemäß der vorliegenden Denkmalauskunft der Stadt Hagen vom 22.07.2019 sind die zu bewertenden Gebäude nicht in der Denkmalliste der Stadt Hagen aufgeführt.
<b>Überbau</b>	Augenscheinlich sind keine Überbauten vorhanden.
<b>Sonstiges</b>	Es liegen keine Hinweise für weitere Rechte Dritter sowie Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches vor.





## 5 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
Bezeichnung		(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	Bodenwert	
1	Flurstücke 282, 283	7.791	90					ja	701.190

Bodenwert (rentierliche Anteile) 701.190  
 Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

**BODENWERT (gesamt) 701.000**

Entspricht 28% des Ertragswertes

### 5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

#### Ermittlungsgrundlagen

Der Bodenwert ist grundsätzlich durch Preisvergleich unter Heranziehung von Preisen für Vergleichsgrundstücke zu ermitteln, die hinsichtlich der Grundstücksqualität und des Erschließungszustandes mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen. Er wird so ermittelt, dass er gegenwärtig und auf Dauer als angemessen anzusehen ist. Berücksichtigt werden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und festgestellten Bodenrichtwerte (mittelbares Vergleichsverfahren) sowie eigene Vergleichspreise (unmittelbares Vergleichsverfahren).

#### Bodenrichtwert

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

Richtwert : **100 €/m<sup>2</sup> ebf. (zonal)**  
 Stichtag : 01.01.2020  
 Nutzungsart : Wohnbauflächen  
 Bauweise : 3- bis 6-geschossig  
 wGFZ : 0,6  
 Ortsteil : Hohenlimburg

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



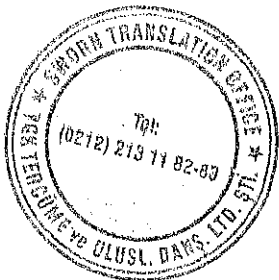
**Bodenwertableitung**

Für das Bewertungsgrundstück ist folgender Bodenwert aus dem Richtwert abzuleiten:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der wertrelevanten GFZ geringer ausgenutzt als das Richtwertgrundstück. Der Richtwert bezieht sich auf eine wGFZ von 0,6 (Umrechnungskoeffizient = 0,85). Das Bewertungsgrundstück hat eine wGFZ von rd. 0,3 (Umrechnungskoeffizient = 0,76). Ein Ausnutzungsabschlag in Höhe von 10 €/m<sup>2</sup> ist angemessen. Dabei wurden die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht herangezogen.

**Angemessener Bodenwert**

Zusammenfassend ermittelt sich im vorliegenden Bewertungsfall ein angemessener Bodenwert von 90 €/m<sup>2</sup>.



## 6 Ertragswertermittlung / Marktwert (nach Fertigstellung)

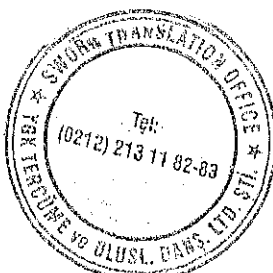
Nutzung		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude						Jahre	%			Stk.
	Nutzung / Beschreibung									
w	A	wohnwirtschaftlich / 36 Wohnungen / EG bis 2. OG	50	4,50	36	2.078	6,47	6,47	161.336	31.554
w	A	Stellplatz (wohnen) / 15 Freistellplätze	50	4,50	15		0,00	0,00	0	0
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 50	Ø 4,50	Σ 51	Σ 2.078			Σ 161.336	Σ 31.554

## Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude		€/m²	% HK	€/WE	% RoE	% RoE	€/m²	% RoE	% RoE
	Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		(/Stk.)			(/Stk.)		
w	A	wohnwirtschaftlich / 36 Wohnungen / EG bis 2. OG	12,00		280	6,2	2,0		23,7
w	A	Stellplatz (wohnen) / 15 Freistellplätze	25,00		20		2,0		

w = Wohnen, g = Gewerbe

<b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks</b>	<b>161.336</b>
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	24,1% 38.918
<b>Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>122.418</b>
- Bodenwertverzinsungsbetrag	31.554
<b>Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	<b>90.864</b>
x durchschnittlicher Barwertfaktor	19,76
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>1.795.482</b>
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	701.000
<b>Ertragswert (ungerundet)</b>	<b>2.496.482</b>
<b>MARKTWERT nach Fertigstellung (gerundet)</b>	<b>2.500.000</b>



## 6.1 Erläuterungen zum Ertragswert

### Ermittlungsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen auszugehen. Falls die Erträge sich in absehbarer Zeit wesentlich verändern sollten oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann eine periodische Betrachtungsweise erfolgen (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren - ggf. fiktiven - Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschl. Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Dabei ist in der Regel von Erfahrungssätzen auszugehen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus Anlage 1 der ImmoWertV ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist dabei die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe Erläuterungen zum Sachwert).

Die ImmoWertV sieht in § 17 Abs. 2 Satz 2 weiterhin die mögliche Heranziehung des „vereinfachten Verfahrens“ vor. Demnach ist die Bodenwertverzinsung nicht in Abzug zu bringen und der diskontierte Bodenwert zu berücksichtigen.

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung bisher noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.



### Bauzahlen / Wohnflächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und die Wohnflächen wurden aus den vorhandenen Unterlagen ohne eigenes Aufmaß entnommen bzw. überschlägig eigenermittelt.

#### Plausibilisierung

rd. 2.078 m<sup>2</sup> WF : rd. 3.636 m<sup>2</sup> BGF = rd. 0,57

Das Ausbauverhältnis ist in Bezug auf die vorhandenen Objekteigenschaften als angemessen und plausibel zu beurteilen.

### Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND), insbesondere die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, lässt sich nicht grundsätzlich von der Gesamtnutzungsdauer (GND) ableiten, sie ist vielmehr eine Prognose in die Zukunft gerichtet, gestützt auf die Erfahrungen der Vergangenheit.

tatsächliches Baujahr	: um 1964
Modernisierung/Sanierung	: 2019/2020
Gesamtnutzungsdauer	: 60 Jahre (Fertigbauweise)
Restnutzungsdauer	: 50 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt den geplanten Zustand nach Fertigstellung.

### Modernisierungs-/ Instandsetzungsrückstau

Nach Fertigstellung wird von einem mängel- und schadfreien Zustand ausgegangen.

### Ertrag der baulichen Anlagen

#### Tatsächliche Mieten

Nach Fertigstellung ist gemäß der zur Verfügung gestellten Soll-Mietaufstellung eine durchschnittliche Miete von 6,47 €/m<sup>2</sup> WF vorgesehen. Die Mieterliste inkl. Flächenangaben ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Nach Fertigstellung ist ein Nachweis über den tatsächlichen Mieteneingang durch Vorlage einer aktuellen Mietaufstellung beizubringen.

#### Nachhaltige / marktübliche Mieten

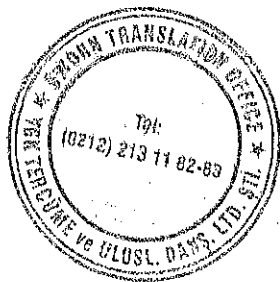
Es ist die ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde zu legen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Mietzins, der die üblichen Entgelte nicht übersteigt. Übliche Entgelte sind die Mieten, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden.

Im Mietspiegel von Hagen (Stand: 01.11.2019) sind folgende Vergleichsmieten angegeben:

Baujahrsgruppe	: 1995 - 2001 (unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahrs)
Mietspanne	: 6,00 - 6,60 €/m <sup>2</sup> WF (Mittel: 6,30 €/m <sup>2</sup> WF)

Der IVD weist in seinem Wohn-Preisspiegel 2019/2020 eine Durchschnittsmiete von 5,78 €/m<sup>2</sup> WF für Wohnraum in Hagen mit einem mittleren Wohnwert und 7,25 €/m<sup>2</sup> WF für Wohnraum mit einem guten Wohnwert aus (Bestandswohnungen, Wiedervermietung/Neuvertragsmiete).

Im Capital Immobilien-Kompass wird für Hagen-Hohenlimburg eine allgemeine Vergleichsspanne für Bestandswohnungen von 4,65 - 6,94 €/m<sup>2</sup> WF (Mittel: 5,62 €/m<sup>2</sup> WF) angegeben.



Für den Wohnraum ist unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen, der Art, der mittleren und zeitgemäßen Ausstattungsmerkmale (nach Fertigstellung), der Beschaffenheit, des guten Zustandes nach Fertigstellung und der einfachen Lage sowie sonstiger Faktoren eine durchschnittliche Miete von 6,47 €/m<sup>2</sup> WF (Plan-Miete) als marktüblich und nachhaltig erzielbar zu bezeichnen.

Für die Frestellplätze erfolgt kein gesonderter Mietansatz. Diese sind fiktiv in angesetzten Grundmiete enthalten. Es werden die Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Würdigung der Angaben in der Ertragswertrichtlinie und der II. BVO angesetzt und sind für das Bewertungsobjekt angemessen. Das Mietausfallwagnis sowie die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten wurden nach Erfahrungssätzen vergleichbarer Objekte gewählt. Die gewählten Ansätze berücksichtigen im vorliegenden Bewertungsfall die Objektart, die entsprechenden Flächennutzungen im Objekt, die Ausstattung und den Objektzustand.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Gutachterausschuss hat in seinem letzten Marktbericht Liegenschaftszinssätze ermittelt.

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

Mehrfamilienwohnhäuser  
ab 8 Wohnungen : 4,9 % (+/- 1,4)

Dieser Liegenschaftszinssatz kann aber nicht generell auf jedes Objekt ohne kritische Würdigung übertragen werden. Im Wesentlichen sind bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes die besonderen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag eingeschätzt wird. Der in der Marktwertberechnung angesetzte Liegenschaftszinssatz beruht weiterhin auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtung und berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Gebäudeattraktivität, die Nachfrage, die Wirtschaftslage sowie die derzeitige Marktlage im freihändigen Verkauf.

Unter Berücksichtigung der einfachen Wohnlage, der guten Objekteigenschaften nach Fertigstellung, der Nutzungsart, des Mietniveaus sowie der derzeitigen, regionalen Marktgegebenheiten ist im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich rd. 4,5 % als angemessen zu beurteilen.

### Ergebnisplausibilisierung

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

Mehrfamilienwohnhäuser  
(einfache Wohnlage) : 11,0-fache des JRoE (+/- 2,4)

Mehrfamilienwohnhäuser  
(mittlere Wohnlage) : 12,2-fache des JRoE (+/- 3,0)



	<p>Der in diesem Gutachten ermittelte Marktwert ordnet sich oberhalb dieser Vergleichsspannen ein, wird jedoch unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften (nach Fertigstellung) sowie der derzeitigen Marktsituation als plausibel beurteilt.</p>
<b>Nettoanfangsrendite (gif)</b>	<p>Die Nettoanfangsrendite nach gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) ermittelt sich im vorliegenden Fall wie folgt:</p> <p><u>Rohertrag abzgl. liquiditätswirksame Bewirtschaftungskosten</u> Marktwert zzgl. Erwerbsnebenkosten</p> <p>Für das Bewertungsobjekt liegt diese bei rd. 4,6 % und liegt somit in Bezug auf die Objektart im Bereich marktüblicher Vergleichsdaten.</p>
<b>Käufer- und Nutzerkreis</b>	<p>Käuferkreis: schwerpunktmäßig an Kapitalanleger / Nutzerkreis: Wohnungsmieter</p>
<b>Vermietbarkeit</b>	<p>durchschnittlich - Aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften nach Fertigstellung sowie der allgemeinen Nachfrage auf dem Hagener Wohnungsmarkt.</p>
<b>Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit</b>	<p>leicht überdurchschnittlich - Aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften (nach Fertigstellung) sowie der derzeitigen, allgemeinen Nachfrage nach Anlageobjekten in der Region.</p>

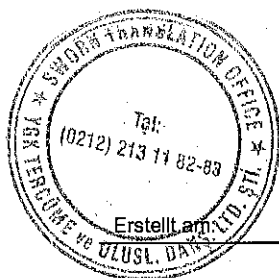


## 7 Ergebnisübersicht

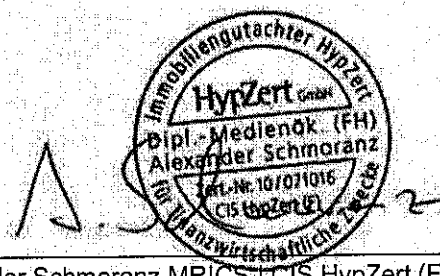
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Ertragswert	<b>2.500.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	€/m <sup>2</sup> WNfl.	1.200
	x-fache Jahresmiete	15,5
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 / 0
	Bruttorendite (RoE/x)	6,5%
	Nettorendite (ReE/x)	4,9%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	2.078 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	0 m <sup>2</sup>
	Σ	2.078 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	161.336
	Jahresreinertrag	122.418
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	Wohnen	4,50%
	Gewerbe	0,00%
	i.D.	4,50%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	24,1%
	Gewerbe	%
	i.D.	24,1%

## 8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation  
Makro- und Mikrolage  
Flurkarte (Teilauszug)  
Mietaufstellung (Soll)



15.11.2020

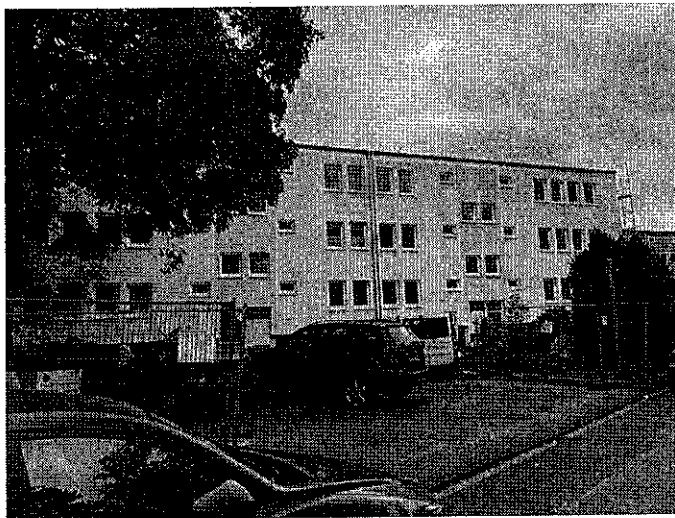


Alexander Schmoranz MRICS | CIS HypZert (F)

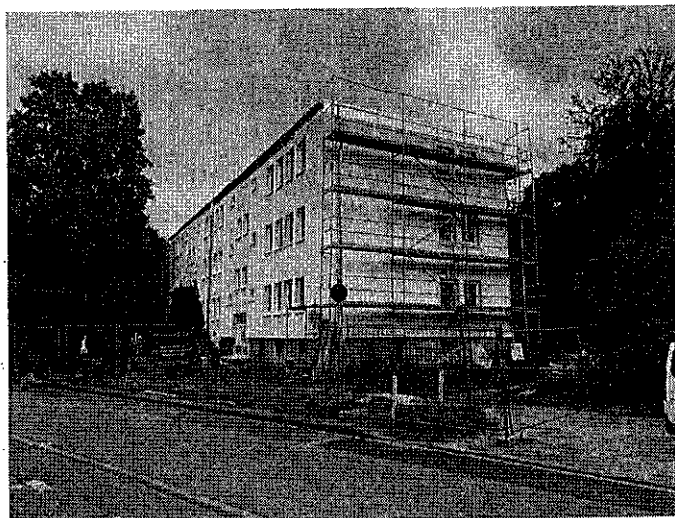


## 9 Fotodokumentation

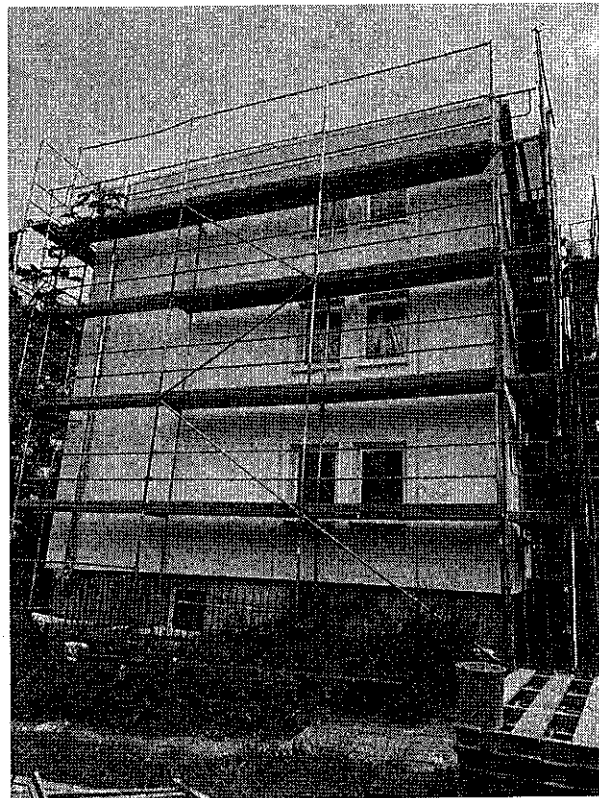
**Gebäudeansicht**



**Gebäudeansicht**



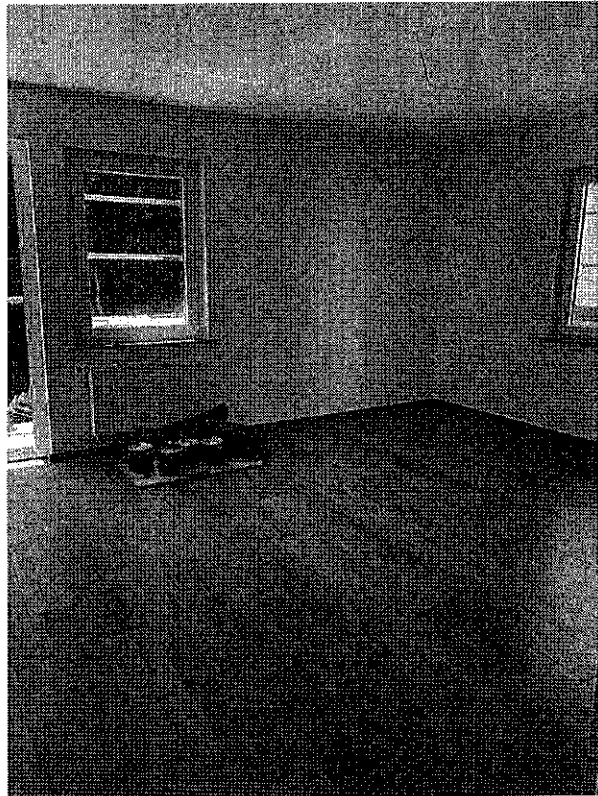
**Gebäudeansicht**



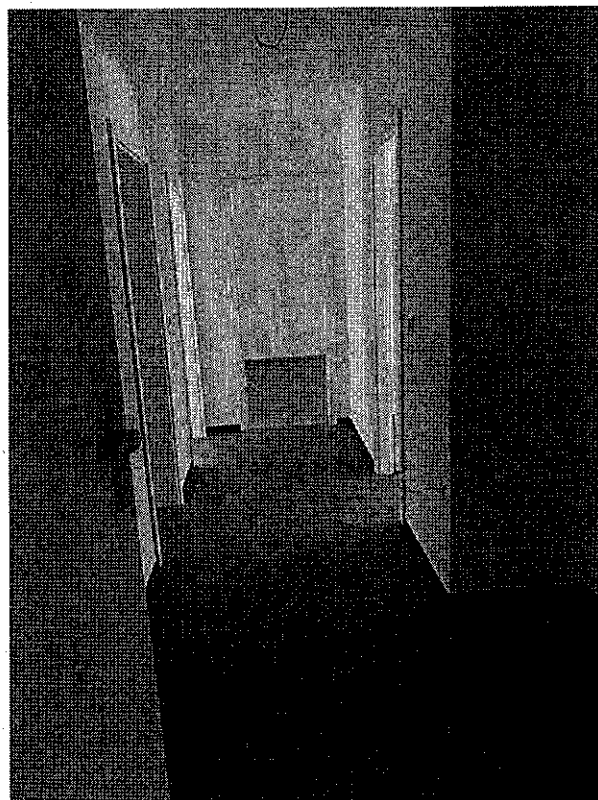
**Gebäudeansicht**



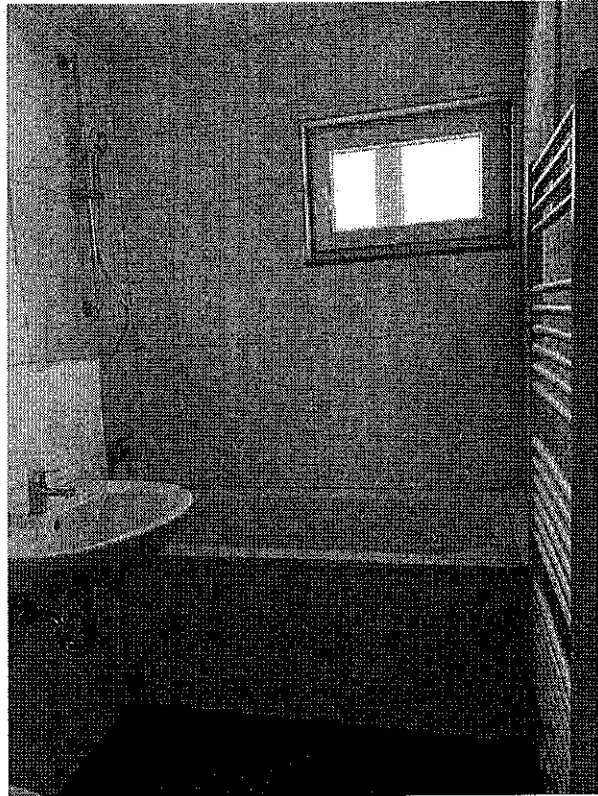
**Bsp. Wohnung**



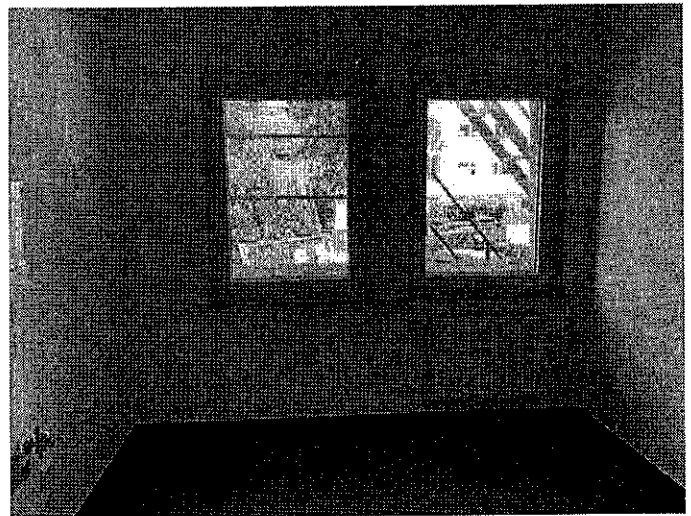
**Bsp. Wohnung**



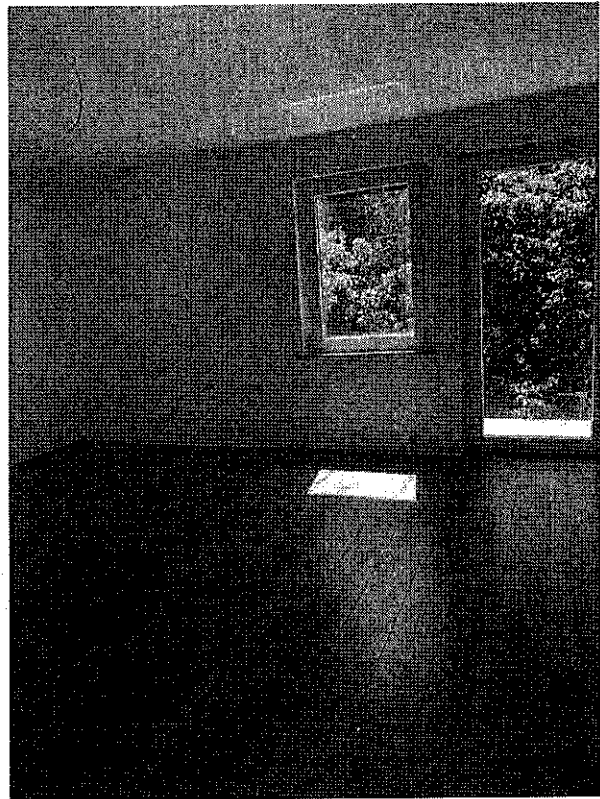
**Bsp. Wohnung**



**Bsp. Wohnung**



**Bsp. Wohnung**

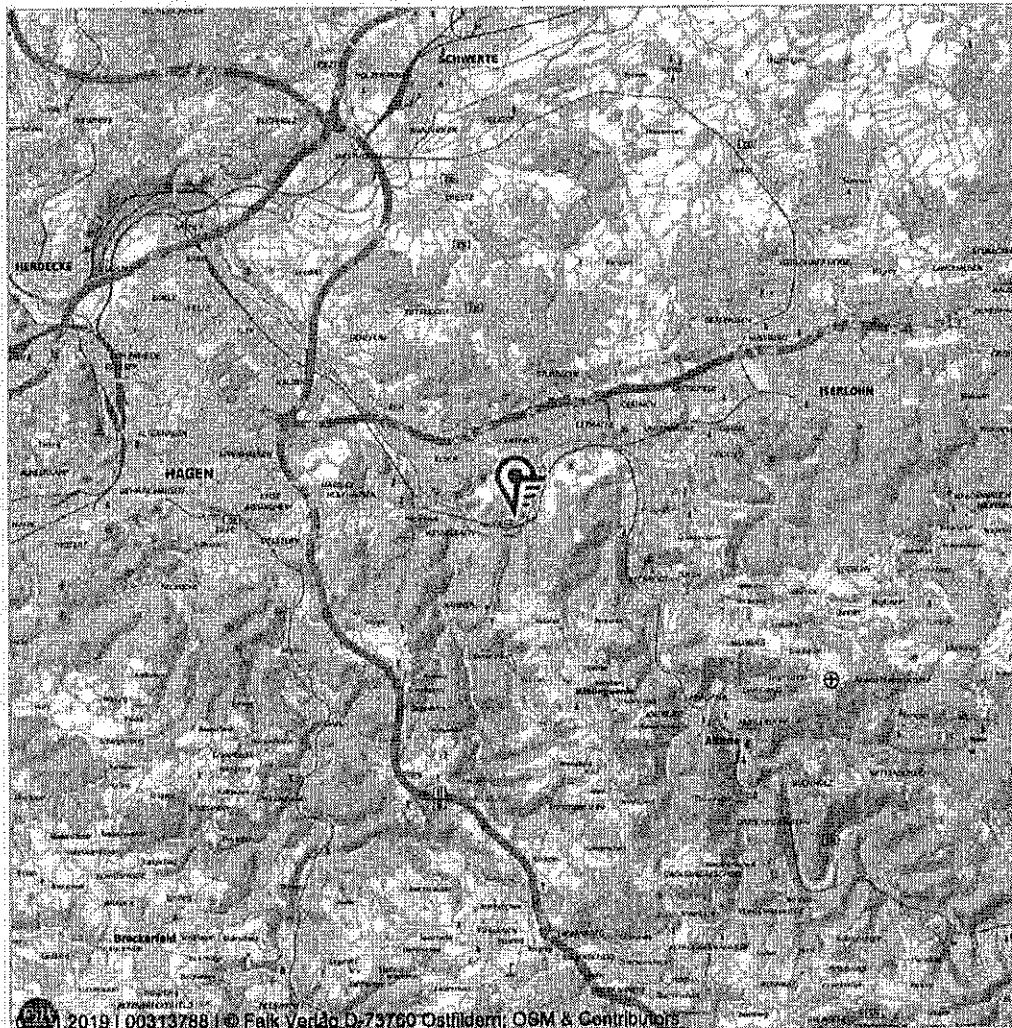


## MAKRO- UND MIKROLAGE

**Übersichtskarte Falk**  
58119 Hagen, Westf., Piepenstockstr. 76



geoport



© 2019 | 00313788 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000  
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

15.000 m

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

Datenquelle:  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018




Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00313788 vom 01.11.2019 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de) mit Service der an-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.  
Copyright © by an-geo & geoport 2019

Seite 1



**Stadt-/Straßenkarte Falk**  
58119 Hagen, Westf., Piepenstockstr. 76



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

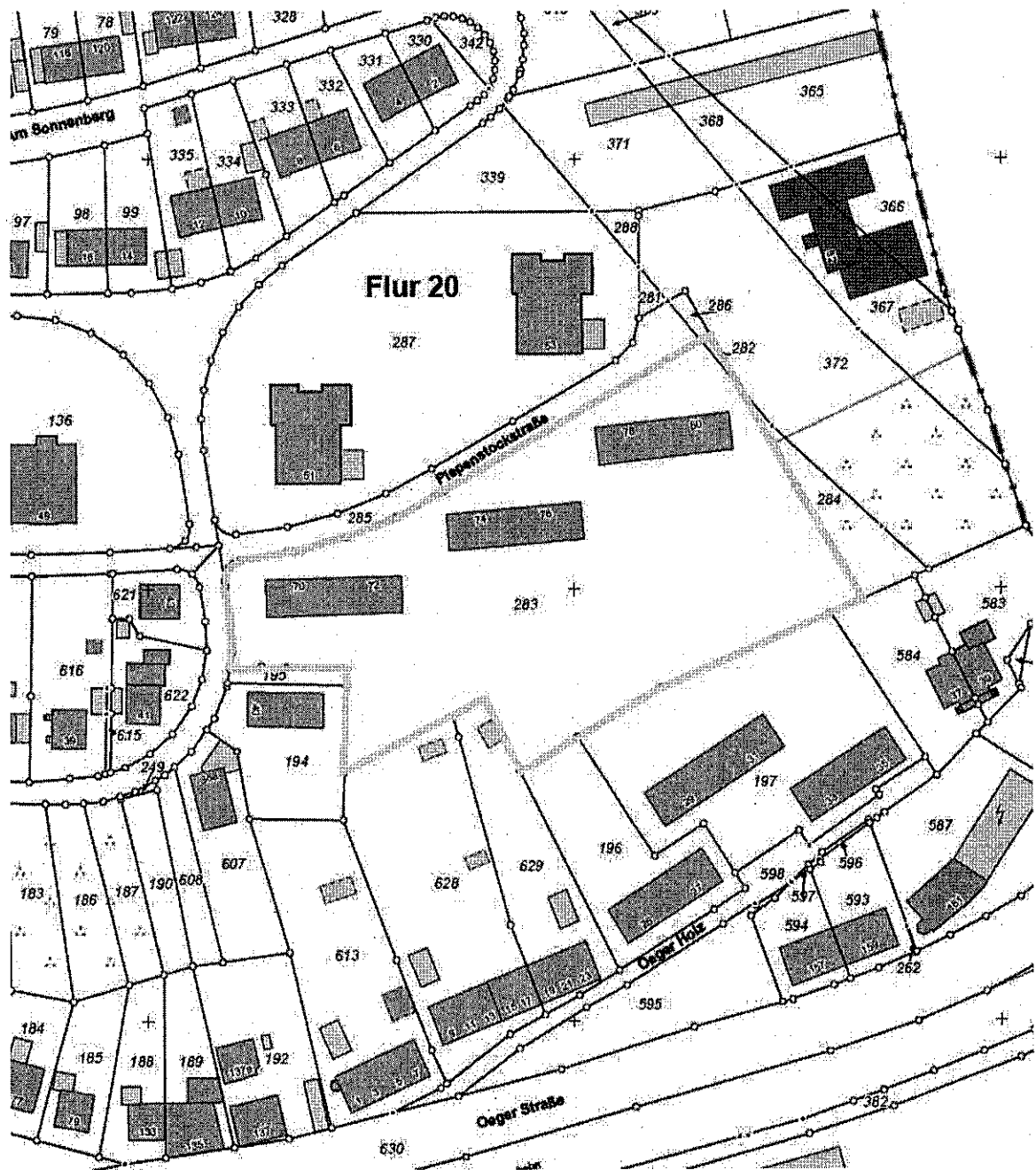
**Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle:**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00313788 vom 01.11.2019 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.  
Copyright © by on-geo® & geoport® 2019

Seite 1

FLURKARTE (Teilauszug)





MIETAUFSTELLUNG

Tenant Number / "vacant"	Tenant Name	City	Street	Zip	floor	Rooms	Area size sqm	Start contract	Rent per sqm
Mieter-Nr.	Mietername	Ort	Straße	PLZ	Geschoss	Zimmer- anzahl	Flächen- größe qm	Vertragsbeginn	Miete €/m² SOLL
WE20-001	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 70	58119	EG rechts	3	63	01.01.00	6,50
WE20-002	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 70	58119	EG links	2	53	01.01.00	6,50
WE20-003	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 70	58119	1. OG rechts	3	63	01.01.00	6,50
WE20-004	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 70	58119	1. OG links	2	53	01.12.01	6,50
WE20-005	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 70	58119	2. OG rechts	3	63	01.05.01	6,50
WE20-006	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 70	58119	2. OG links	2	53	01.05.00	6,50
WE20-007	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 72	58119	EG rechts	2	53	01.01.00	6,50
WE20-008	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 72	58119	EG links	3	63	01.01.00	6,50
WE20-009	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 72	58119	1. OG rechts	2	53	01.01.00	6,50
WE20-010	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 72	58119	1. OG links	3	63	01.01.00	6,50
WE20-011	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 72	58119	2. OG rechts	2	53	01.01.00	6,50
WE20-012	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 72	58119	2. OG links	3	63	01.01.00	6,50
WE20-013	vermietet	Hagen	Piepenstockstraße 74	58119	EG rechts	3	63	01.10.20	6,03
WE20-014	vermietet	Hagen	Piepenstockstraße 74	58119	EG links	2	53	01.10.20	6,04
WE20-015	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 74	58119	1. OG rechts	3	63	01.01.00	6,50
WE20-016	vermietet	Hagen	Piepenstockstraße 74	58119	1. OG links	2	53	01.10.20	6,04
WE20-017	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 74	58119	2. OG rechts	3	63	01.01.00	6,50
WE20-018	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 74	58119	2. OG links	2	53	01.01.00	6,50
WE20-019	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 76	58119	EG rechts	2	53	01.01.00	6,50
WE20-020	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 76	58119	EG links	3	63	01.01.00	6,50
WE20-021	vermietet	Hagen	Piepenstockstraße 76	58119	1. OG rechts	2	53	01.08.20	6,70
WE20-022	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 76	58119	1. OG links	3	63	01.01.00	6,50
WE20-023	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 76	58119	2. OG rechts	2	63	01.01.00	6,50
WE20-024	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 76	58119	2. OG links	3	63	01.01.00	6,50
WE20-025	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 78	58119	EG rechts	3	53	01.01.00	6,50
WE20-026	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 78	58119	EG links	2	53	01.01.00	6,50
WE20-027	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 78	58119	1. OG rechts	3	63	01.01.00	6,50
WE20-028	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 78	58119	1. OG links	2	53	01.01.00	6,50
WE20-029	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 78	58119	2. OG rechts	3	63	16.12.03	6,50
WE20-030	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 78	58119	2. OG links	2	53	01.01.00	6,50
WE20-031	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 80	58119	EG rechts	2	53	01.07.10	6,50

WE20-032	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 80	58119	EG links	3	63	01.12.01	6,50
WE20-033	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 80	58119	1. OG rechts	2	63	01.01.00	6,50
WE20-034	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 80	58119	1. OG links	3	63	01.01.00	6,50
WE20-035	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 80	58119	2. OG rechts	2	63	01.01.00	6,50
WE20-036	Leerstand	Hagen	Piepenstockstraße 80	58119	2. OG links	3	63	01.01.00	6,50
<b>Gesamt:</b>	36					90	2078,00		6,47