

# Piyasa değeri değerlendirmesi (2024) pdf kopyası

konut ve ticari bina ile mülk üzerinde

**Kaiserwall 1, 45657 Recklinghausen**

Recklinghausen bölgesi, koridor 338, parsel 34

Emlak no. 2024 1002/4 P NWP

Değerleme tarihi: **31.12.2024**

Kalite referans tarihi: 31.12.2024



**NETZelWERK GmbH**



**Araştırmacı: Yapı Değerlendiricisi Dr. Ulf R. Netzel**

Kuzey Ren-Vestfalya Mimarlar Odası tarafından gelişmiş ve gelişmemiş arazilerin değerlemesi için kamu tarafından atanmış ve yeminli uzman

Gartzenweg 1 a, 40789 Monheim Rhein Cep: 0173 312 7875 Posta: info@netzelwerk.de



**İçerik**

1. Genel bilgi	3
2. Değerle ilgili özellikler	5
2.1 Tabaka	5
2.2 Bina planlaması ve bina yönetmelikleri durumu	10
2.3 Tapu kaydı	10
2.4 Tapu sicili dışındaki haklar, takyidatlar ve kısıtlamalar	12
2.5 Kirlenmiş alanlar/kirlenme/toprak altı/misyonlar	13
2.6 Mülkiyet ve bina tanımı/saha denetimi	14
3. Değerleme yönteminin seçimi	16
4. Arazi değeri	18
5. Gelir değerinin belirlenmesi	19
5.1 Brüt kar	19
5.2 Kira miktarı ve yaklaşımı	19
5.3 Yönetim maliyetleri	20
5.4 Toplam kullanım ömrü/kalan kullanım ömrü	21
5.5 Tesise özel mülk faiz oranı	22
5.6 Piyasaya göre düzeltilmiş gelir değerinin türetilmesi	23
5.7 Özel mülke özgü mülk özellikleri	24
6. Piyasa değeri	25
7. Tesislerin Listesi	26
25.11.2024 tarihli fotoğraf belgeleri	27
Yasal dayanak	42
Kullanılan literatür	43





**1. Genel bilgi**

Mevcut rapor, Recklinghausen bölgesi, koridor 338, parsel 34, toplam yaklaşık 192 metrekarelik bir arsaya atıfta bulunmaktadır. Mülk şu anda art arda modernize edilmekte olan bir konut ve ticari bina ile geliştirilmektedir

Raporun hazırlanması için bilirkişi, çeşitli kişi ve makamlardan gelen belge ve bilgilere bağımlıdır. Bu bilgilerin eksiksizliği ve doğruluğu ile ilgili olarak, uzmanın bireysel bilgilerin kapsamlı ve ayrıntılı bir incelemesini yapamayacağı konusunda bir çekince vardır.

Kanalizasyon borularının sızıntı testinin yanı sıra işlevselliklerinin kanıtı ve bir enerji sertifikası mevcut değildir.

Müşteri: Peker GYO Global  
GmbH, Vogelsanger Weg  
157  
40470 Düsseldorf

Sipariş: 25.11.2024

Sözleşmenin içeriği/değerlemenin amacı: § 194'e göre piyasa değerinin belirlenmesi  
Şirket içi bir konuda BauGB

**Ekspertiz sadece belirtilen amaç için kullanılabilir. Yazarın üçüncü şahıslara karşı sorumluluğu ortadan kalkar.**

Veri: 22.04.2021 tarihli tapu kaydı (AG) 21.06.2021 tarihli alan hesaplaması ve mevcut binanın inşaat çizimleri (AG) 31.12.2023 tarihli ön rapor (AG) 12.10.2020 tarihli bina takyidat bilgileri (AG) 12.10.2020 tarihli kontamine site kaydından alınan bilgiler (AG)  
Değerleme Komitesi 2024 Emlak Piyasası Raporu

Yasal dayanaklar: Ek'e göre  
Literatür kaynakları: Ek'e göre

Saha ziyareti: 25.11.2024, 11.30-12.00

Katılımcı: Uzman Dr. Ulf R. Netzel Sn.  
Mehmet Topuk, Peker Holding



Değerleme tarihi: 31.12.2024

Kalite son teslim tarihi: 31.12.2024

Raporun kapsamı: 26 sayfadan fazla uzman görüşü ve  
ek  
Toplamda 44 sayfa





## 2. Değerle ilgili özellikler

### 2.1 Tabaka

Makro konumu:

Recklinghausen ilçesi, aynı adı taşıyan ilçede (Münster idari bölgesi) yer alır ve Dortmund şehir merkezinin yaklaşık 22 km kuzeybatısında yer alır. Recklinghausen, ilçeye ait büyük bir şehir unvanını taşımaktadır ve yaklaşık 112.000 nüfusa ev sahipliği yapmaktadır (31.12.2023 itibariyle). Şehir hala Ren-Ruhr metropol bölgesinin bir parçasıdır, Münster planlama bölgesi içinde orta büyüklükte bir merkez işlevini üstlenir ve aynı zamanda bir üniversite yeridir. Buna ek olarak, Ren-Herne Kanalı güneyden ve Lippe Recklinghausen'in kuzeyinden geçer.



Şehir haritası detayı (ölçeksiz)

(Kaynak [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), © Geobasis NRW 2023, resmi harita yok)

30.06.2023 tarihi itibariyle, Federal İstatistik Ofisi toplam yaklaşık

44.000 Sosyal güvenlik primlerine tabi Çalışanlar üzerinde Ev veya Rd.  
41.800 çalışan, banliyö bakiyesi olan iş yerinde sosyal güvenlik primine tabi -2.232



Proje no: 2024 3 1002/4 A P NWP

Yan 5 Kaynak



halk. Söz konusu referans tarihinde 2.569 yerel işletme kayıt altına alınmıştır. Elektrik mühendisliği ve elektronik endüstrisi endüstri kümesine ek olarak, Recklinghausen'in ekonomik yapısı da bankacılık ve sigortacılık endüstrisi ile tekstil endüstrisi tarafından önemli ölçüde şekillendirilmektedir.

Kuzey Ren-Vestfalya Eyaleti Bilgi ve Teknoloji Dairesi'ne göre, Recklinghausen için 2050 yılına kadar 2021 endeks yılına kıyasla %16,1'lik güçlü bir nüfus açığı tahmin ediliyor. Federal İş Bulma Kurumu'na göre, Recklinghausen bölgesindeki işsizlik oranı şu anda %8,3'tür (karşılaştırma için: Kasım 2024 itibariyle Kuzey Ren-Vestfalya: %7,5 ve Almanya: %5,9). Federal ve eyalet hükümetlerinin istatistik ofisleri şu anda Recklinghausen bölgesi için 90,4 puanlık bir satın alma gücü endeksi yayınlıyor ve bu da ulusal ortalama seviye olan 100 puanın biraz altında.



Ölçeksiz havadan görünüm

(Havadan fotoğraf kaynağı [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), © Geobasis NRW 2024, resmi harita yok)

Bertelsmann Vakfı'nın belediye tiplemesinin bir parçası olarak Recklinghausen, sosyo-ekonomik zorlukları olan bir iş yeri olarak sınıflandırılmıştır (demografik tip 6). Prognos Future Atlas'ın güncel baskısına göre, makro konumun gelecekte hafif riskler taşıdığı onaylanmıştır. Yerel konut piyasası ile ilgili olarak,





Bir Rahat Durum sız Konut boşluğu önce. İçindeÖzet konum sıralamasında, Recklinghausen ilçesi toplam 400 sıra arasında 311. sırada yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen faktörlere dayanarak, makro durum genel olarak orta olarak değerlendirilir .

Tablo biçimindeki önemli rakamlar:

Öğr. Bölge Anahtarı	055620032032
Toponim	Recklinghausen
Konum türü	Şehir (şehir)
İdari merkez	Recklinghausen Bölgesi
Özel statü (unvan)	İlçeye ait büyük şehir
Verbandsgemeinde	Recklinghausen
Daire	Recklinghausen Bölgesi
İdari bölge	Minster
Devlet	Kuzey Ren-Vestfalya
İşbirliği alanı	Ren-Ruhr Büyükşehir Bölgesi
Zentralörtl. Ait	Münster Planlama Bölgesi
Zentralörtl. Fonksiyon	Orta büyüklükte merkez
Üniversite konumu	7
Sakin	111.693 (31.12.2023 itibarıyla)
Alan	66,50 km <sup>2</sup> (31.12.2022 itibarıyla)
Nüfus yoğunluğu	1.680 kişi/km <sup>2</sup> (31.12.2023 itibarıyla)
Demografik gelişim	-%1,1 (dönem: 2011 - 2015)
Nüfus tahmini	-%16,1 (dönem: 2021 - 2050)
İşsizlik Oranı - İlçe	%8,3 (Kasım 2024
itibarıyla) İşsizlik oranı - Bundesl.	%7,5 (Kasım 2024
itibarıyla) İşsizlik oranı - DE	%5,9 (Kasım 2024
itibarıyla)	
Satın Alma Gücü - Endeks	90,4 (ilçe düzeyinde, 2022 itibarıyla)
Satın alma gücü - kişi başı	23.341 € (ilçe düzeyinde, 2022 itibarıyla)
Sosyal güvenlik çalışanları - iş yeri	41.803 (30.06.2023 itibarıyla)
Sosyal güvenlik çalışanları - ikamet yeri	44.027 (30.06.2023 itibarıyla)
Banliyö dengesi	-2.232 (30.06.2023 itibarıyla)
İşsizlik	2.569 (30.06.2023 itibarıyla)

İşsizlik

Ana Sektör Kümeleri

Kredi- ve sigorta sektörü,  
Elektrik Mühendisliği ve Elektronik Endüstrisi

Tekstil endüstrisi

Proje no. 2024 3 1002/4 A P NWP

Yan 7 Kaynak



Demografik tip	6 (İş yeri zorluklar)	ile	sosyo-ekonomik
Gelecek Atlası - Rütbe	311 nın-nin 400		
Gelecek Atlası - Profil	Gelecekteki hafif		
riskler Gelecek Atlası - Konut açığı	hiç kimse		
Sonuç	Orta		

#### Mikro katman:

Tesis, Recklinghausen şehir merkezinin yaklaşık 200 m güneyinde, 'Stadtmitte' bölgesinde, çekirdek bir alanda yer almaktadır. Çevredeki gelişme, ağırlıklı olarak kapalı yapıda karma kullanımlı mülklerle karakterize edilir. Orta büyüklükte bir merkez olarak Recklinghausen, iyi bir tedarik altyapısından yararlanıyor. Ekspertiz nesnesinin etrafındaki yaklaşık 500 m'lik bir yarıçap içinde, çeşitli gıda pazarları (örneğin 'Aldi', 'Kaufland') ve bir alışveriş merkezinin ('Palais Vest') yanı sıra çok sayıda restoran ve kafe bulunmaktadır. Böylece dönemsel talep, yürüme mesafesindeki alanda karşılanabilir. Ayrıca, Recklinghausen tüm yaygın okul türlerine sahiptir ve periyodik olmayan ihtiyaçların tam olarak karşılanmasına ek olarak, birinci basamak tıbbi bakım da yerel olarak sağlanmaktadır. Halka açık yollardaki park durumu, genel kentsel çevre nedeniyle gergindir. Değerleme mülkünde ayrıca ilişkili park yeri yoktur.

Mevcut kullanım için, mikro konum genel olarak iyi olarak değerlendirilir.



Havadan fotoğraf (ölçeksiz)

(Kaynak [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), © Geobasis NRW 2024, resmi harita yok) (tim-online: Topografische Informationsmanagement des Landes Nordrhein-Westfalen)



Proje no. 2024 3 1002/4 A P NWP

Yan 8 Kaynak



### Ulaştırma altyapısının açıklamaları

Recklinghausen, B225 federal otoyolu ve A43 ve A2 otoyolları üzerinden özel ulaşım ağına bağlıdır. Tesisin bulunduğu yerden yukarıda belirtilen A43 otoyoluna en yakın kayma yolu, 'Recklinghausen/Herten' kavşağında yaklaşık 1,6 km batıda (yol mesafesi) yer almaktadır. 'Recklinghausen' otoyol kavşağına arabayla birkaç dakikada ulaşılabilir. Hem 'Viektor' otobüs durağı hem de bir IC (E) durağı olarak işlev gören Recklinghausen ana istasyonunun her biri yürüme mesafesindedir ve burada faaliyet gösteren, geniş çapta gelişmiş ve bu nedenle kolayca erişilebilir olan ulaşım araçlarıyla şehrin geri kalanına daha fazla bağlantı sunmaktadır. Toplu yolcu taşımacılığı için bir başka bölgeler üstü ulaşım merkezi olan 'Düsseldorf uluslararası havaalanına olan mesafe yaklaşık 48 km'dir.

Bahsedilen faktörler göz önüne alındığında, bu nedenle iyi bir ulaşım altyapısı vardır.

### Arsa:

Genel olarak, Kaiserwall yolundan erişilen neredeyse düzenli olarak kesilmiş bir arsadır. Taşınmaz, erişim yolu boyunca yaklaşık 13 m genişliğe ve yaklaşık 14 m ortalama derinliğe sahiptir. Doğuya ve batıya maruz kalır ve görünüşte düzdür.

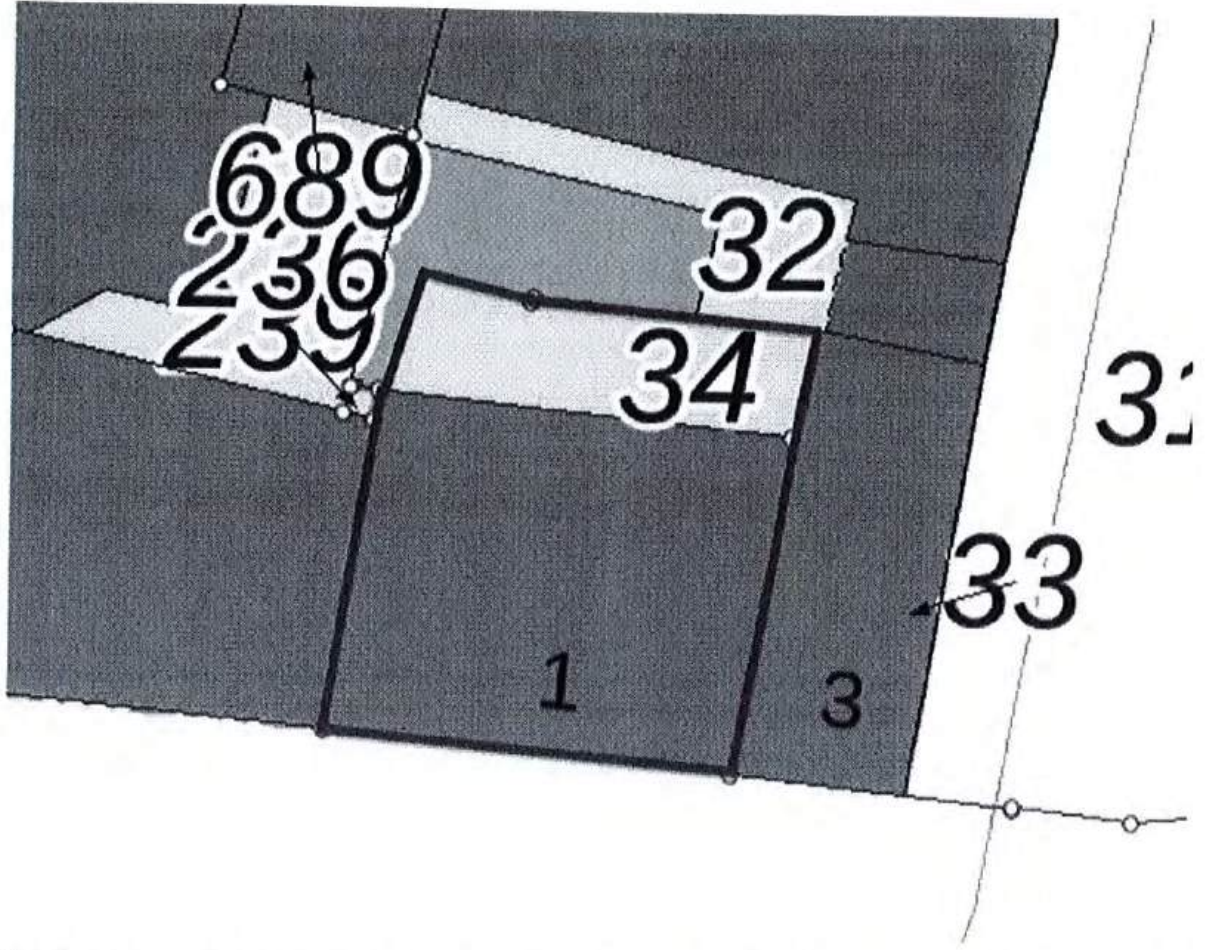


Havadan görünüm (ölçeksiz)

(Kaynak [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), © Geobasis NRW 2024, resmi harita yok)







Ölçeksiz vaziyet planı (kaynak [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), © Geobasis NRW 2024, resmi harita yok): Değerleme özelliği, renkli işaretlemeye bakın

## 2.2 Bina planlaması ve bina yönetmelikleri durumu

Ön rapora göre değerlemesi yapılan taşınmaz 19.12.2008 tarih ve 300 nolu >Löhrhof< imar planı kapsamındadır. Ana şartlar MK çekirdek alanı, g 3 kapalı inşaat, GRZ 3 1.0, GFZ 6.0, VI tam katlıdır.

Sözleşmeye uygun olarak inşaat dosyasında bir inceleme yapılmadı. Yapısal tesislerin resmi ve maddi yasallığı burada varsayılmaktadır.

## 2.3 Tapu kaydı

Tapu künyesi, 22.04.2021 tarihli olup, AG tarafından temin edilmiştir. Değerleme referans tarihine kadar başka kayıt olmadığı ve daha sonraki değerlemede listelenmediği sürece başka kayıt dışı hak bulunmadığı varsayılmaktadır. Müvekkile göre, başka bir tasarrufta bulunulmadı.





Envanterin açıklamaları:

## Mülkiyet Doğrulaması

Bu raporun hazırlanması sırasında, arazi haritası ile tapu kütüğü envanteri arasında bir karşılaştırma yapılmıştır. Taşınmaz, tapu kütüğünde verilen konum bilgileri (ilçe, koridor, parsel numarası) ile tapu haritası üzerinde bulunabilir. Tapu kütüğünde gösterilen alan akla yatkındır.

Alıntı: 22.04.2021

Bölge adliye mahkemesi:

Recklinghausen

Tapu Sicili: Recklinghausen

**Envanter**

Şerit	Yaprak	Koşu No. BV	Bölge	Hol	Parsel(ler)	Alan m <sup>2</sup>
	7865	11	Recklinghausen	338	34	192

Toplam 192,00  
**Bunlardan biri 192,00**

**Bölüm I**, İşveren: Peker Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş., Boment-i-Şişli/İstanbul, Türkiye

Tapu sicilinin II. **Bölümünde** bir kayıt vardır:

11 No'lu Parseldeki 3 No'lu Liste:

Recklinghausen ilçesinin 234 No'lu Flur 54 mülkünün ilgili sahibi için bir pencere hakkı,  
31.03.1957 tarihli onay

Değerlendirme:

bu Onay Belgesi Yalan bu Uzman değil önce. Yönelimli üzerinde  
Mevcut gelişme, kaydın değer etkisi yoktur.

Bölüm III'teki herhangi bir girişin mülkün değeri üzerinde hiçbir etkisi yoktur ve burada belirtilmemiştir.



## 2.4 Tapu sicili dışındaki haklar, takyidatlar ve kısıtlamalar

### Bina yükümlülükleri

İnşaat ücreti, mülk sahibini, mülkü ile ilgili olarak kamu inşaat hukukundan kaynaklanan herhangi bir şey yapmak, hoş görmek veya yapmaktan kaçınmak zorunda bırakan kamu hukuku kapsamındaki bir yükümlülüktür. Recklinghausen şehrinden 12.10.2020 tarihli yazılı bir bildirimde göre, mülk bina takyidatları tarafından ne tercih edilmekte ne de ipotek altına alınmaktadır.

### Üstyapı:

Ön raporlarda, görünüşe göre binaların üzerinde herhangi bir bina (§ 912 BGB anlamında) bulunmadı. Gelecekteki binanın görünür mülkiyet sınırlarının ve sınırlarının, resmi kadastro belgelerindeki gerçek sınır çizgilerine karşılık geldiği varsayılmaktadır.

### Vergi hukuku durumu

Vergi durumu 3 esp. BauGB'ye göre geliştirme katkıları ve KAG (Kommunalabgabengesetz) 3'e göre iyileştirme katkıları, sözleşmeye uygun olarak Recklinghausen şehrinden talep edilmedi. Bu değerlendirme için, mülkün geliştirme katkılarından muaf olduğu varsayılmaktadır.

### Maliyet geri ödeme katkısı:

Ayrıca, bu konuda herhangi bir katkı olmadığı varsayılmıştır. Anıt koruma:

Müşteriye göre, mülk listelenen bir bina değil. Doğa ve türlerin korunması:

Saha incelemesi sırasında korunan bitkilerin ve/veya türlerin varlığına dair herhangi bir belirti yoktu. Doğa ve türlerin korunması hususları, yetkiye uygun olarak sorgulanmadı.

### Patlayıcı mühimmattan kurtulma:

Patlayıcı mühimmat imhası veya henüz kaldırılmamış patlayıcı mühimmattan kaynaklanan mevcut kısıtlamalar veya tehlikeler hakkında araştırma yapılmamıştır. Bu değerlendirme için, mevcut olabilecek herhangi bir patlayıcı mühimmattan değerlendirilecek mülk için herhangi bir kısıtlama veya daha fazla risk olmadığı, yani mülkün patlayıcı mühimmat içermediği varsayılır.

Yukarıdaki varsayımlar doğru değilse, bu uzman görüşünün uyarlanması gerekecektir.



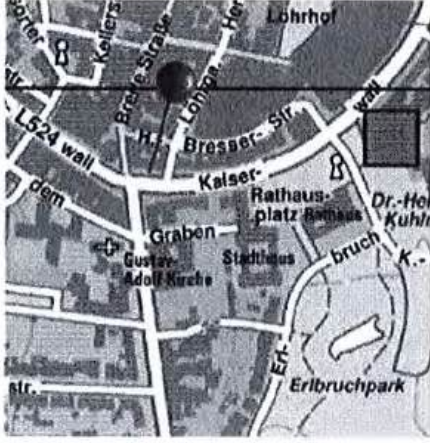


## 2.5 Kirlenmiş alanlar/kirlenme/toprak altı/misyonlar

### Toprak koşulları ve kontamine alanlar/kirlenme

Bu rapor çerçevesinde kontamine alanlar ve kontaminasyon için bir kontrol veya araştırma yapılmamıştır. Recklinghausen bölgesinden 12.10.2020 tarihli yazılı bilgilere göre, mülk şu anda kontamine olmuş alanların ve kontamine olduğundan şüphelenilen alanların kadastrounda listelenmemiştir. Bu bakımdan, mülkün ipoteksiz bir durumda olduğu varsayılmaktadır.

Arnsberg bölge yönetimi ve Kuzey Ren-Vestfalya Jeoloji Servisi tarafından işletilen >Kuzey Ren-Vestfalya'daki toprak altının tehlike potansiyelleri< internet portalındaki açıklamalara göre, değerlendirme mülkünün bulunduğu kilometre kare için madencilikle ilgili tehlike potansiyelleri hakkında hiçbir bilgi saklanmamaktadır. Delme sırasında olası gaz sızıntısına ilişkin yalnızca değerle ilgili olmayan bir referans vardır.



Kaynak: Kuzey Ren-Vestfalya Jeolojik Devlet Servisi 3 Devlet Operasyonu -, Kuzey Ren-Vestfalya'daki Yeraltının Tehlike Potansiyelleri, 12.12.2024, 09.30 tarihli ekran görüntüsü)

Aksi takdirde, bu değerlendirme, standart arazi değerlerine dahil edildiği ölçüde, konumdaki alışılmış bir alt toprak ve yeraltı suyu durumunu dikkate alır. Daha fazla araştırma yapılmadı.

### İhtiyaç Duyuma

Kuzey Ren-Vestfalya Eyaleti Çevre, Doğa Koruma ve Ulaştırma Bakanlığı'nın 3 numaralı gürültü haritası, <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> 3'te mevcuttur, karayolu trafiğinden kaynaklanan gürültü kirliliği değerlendirme grafiği için bulunabilir L-den 24 h of 70 3 74 dB (A) (erişim tarihi 12.12.2024, 9.45 h)



## 2.6 Mülkiyet ve bina tanımı/saha denetimi

### Mülkiyet denetiminin açıklamaları

Değerleme, özellikle saha incelemesi sırasında, gerçeklerin uygun bir şekilde araştırılması sırasında tanınabilir olan veya başka bir şekilde bilinen koşullara dayanmaktadır. Esas olarak, ayrıntılı olarak farklılık gösterebilen ekipman özellikleri açıklanmaktadır.

Mevcut yapısal hasar, ancak yerinde ziyaret sırasında tahribatsız bir şekilde tanınabilir olduğu ölçüde dikkate alınabilir. Hayvan veya bitki zararlıları, boru hattı korozyonu, asbest kalıntıları vb. gibi yapısal hasarların tanımı bu nedenle eksik olabilir. Yangın, ısı ve ses yalıtımının kalitesi kontrol edilmedi. Demirbaşlar veya mobilyalar kaydedilmemiştir ve açıkça belirtilmedikçe değerlendirmenin bir parçası değildir.

Pencerelerin, kapıların, ısıtmanın, aydınlatmanın vb. işlevselliği kontrol edilmemiştir ve bu raporda işlevsel olduğu varsayılmaktadır.

19.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen yerinde ziyarette, ekspertiz objesi genel olarak erişilebilir alanlarda içeriden ve dışarıdan bir bütün olarak görülebilmektedir. Buna ek olarak, çatı katındaki daire ziyaret edildi, ancak her odaya ayrı ayrı girilmedi. Ticari birim, vitrin sistemi üzerinden denetlendi ancak içeri alınamadı. Ziyaret edilmeyen alanlar için, ziyaret edilen alanlardakiyle aynı koşulun olduğu varsayılır.

Tur, PEKER Holding'den Sn. Topuk ile birlikte gerçekleşti. Binaya genel

### bakış

Taşınmazda çatı katına dönüştürülmüş üç katlı bir konut ve ticari bina bulunmaktadır. Bina, kapanış tarihinde büyük ölçüde boştur ve art arda modernize edilip kiralanacaktır.

### Alan özellikleri

#### *Arsa*

Arsa toplam 192 metrekare alana sahiptir.

#### *Brüt taban alanı (GFA)*

Mevcut binanın brüt taban alanı 761 m<sup>2</sup>'dir.

#### *Yaşama/kullanılabilir alan*

Bina, yaklaşık 112 m<sup>2</sup> kullanım alanına ve yaklaşık 296 m<sup>2</sup> yaşam alanına sahip 1 ticari ünite ve 3 konuttan oluşmaktadır.





### Mülk kalitesi ve modernizasyon durumu

Halen modernize edilecek olan mülk, parçalarda varsayılan ortalama bir ekipman standardı ile hatasız modernizasyondan sonra iyi bir yapısal duruma sahiptir.

### Enerjik durum

Enerji sertifikası mevcut değildir. Binanın ancak bir yıllık inşaat ve modernizasyon tamamlandıktan sonra gerçekleştirilen modernizasyon önlemleri çerçevesinde enerji özellikleri için çağdaş gereksinimleri karşılayacağı varsayılmaktadır.

### Özellikler

Değerlendirmenin amacı, 1921 yılında inşa edilmiş üç katlı bir binadır. Görünüşe göre, bina ilk olarak 1970'lerde ve 1980'lerde modernize edildi.

### Özellikler

Bina tipi	Konut ve ticari bina
Yapım yılı	1921 civarı, 1979/1980'de tamamen yenilenmiştir
Mermi	Mahzen Zemin kat iki üst kat, dönüştürülmüş çatı katı
Standart ekipman	basit
<u>İdam</u>	
İnşaat türü	büyük
Çevre duvarları	büyük
İç duvarlar	büyük
Merdiven	Ahşap merdiven
Örtmek	Ahşap kiriş
Çatı	Üçgen çatı ile Beton kiremit kaplama, izolasyon incelenmedi
Çatı drenajı	Perde olukları ve iniş boruları
Cephe	sıvalı, boyalı
<u>Zemin kaplamaları</u>	
Oturma odası	Fayans, Halı, Laminat
Mahzen	Kısmen beton. İptal



Duvar kaplamaları

Oturma odası

duvar kağıdı veya sıvalı/boyalı

Tavan kaplamaları

Oturma odası

sıvalı, boyalı, duvar kağıdı kaplı.

Pencere

Yalıtım camlı plastik pencereler, panjur yok

Kapı

Alüminyumdan yapılmış ön kapı (modernizasyon yılından itibaren), ahşap çerçeveli lake ahşap kapıların içi

Bina hizmetleri

Isıtma

Gazlı ısıtma, DEH üzerinden merkezi olmayan sıcak su

Sihhi

küvet, lavabo ve tuvalet içeren bir banyo

Havalandırma

Windows üzerinde

Elektrik tesisatı

Modernizasyona ihtiyaç duyan,

Kaynak  
Modernizasyon Yılı

Aydınlatma

Tek aydınlatma

Isı ve ses yalıtımı/enerji verimliliği güçlendirilmesi ihtiyacı:

Çağdaş değil, dış mekan tesislerinin tamamen mühürlü

Gelişme:

Geçerli Su Kanalizasyon  
Telekomünikasyon, gaz**3. Değerleme yönteminin seçimi**

Genel:

Piyasa değerini belirleme prosedürleri Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliğinde (ImmoWertV 2021) belirtilmiştir. **Karşılaştırmalı değer yöntemi, gelir değeri yöntemi ve maddi değer yöntemi** planlanmıştır. İzlenecek prosedür, olağan iş akışında var olan uygulamalar dikkate alınarak, duruma göre seçilmelidir.

**Karşılaştırmalı değer yöntemi**, piyasa değerini, değerini etkileyen özellikler (örneğin, mülkün konumu, inşaat yılı ve binanın büyüklüğü, inşaat türü ve ekipman) açısından değerlendirilerek yeterince karşılık gelen arazinin satın alma fiyatlarından elde eder (§ 24 ve devamı ImmoWertV 21). Genel olarak, gelişmiş arsalar için bir fiyat karşılaştırması, ancak karşılaştırılabilir arsaların yapısal tesislerinin yaş grubu, ekipman ve durum açısından değerlendirilen mülklerle yaklaşık olarak aynı olması durumunda mümkündür. Karşılaştırmalı fiyatlara ek olarak veya bunun yerine, özellikle gelişmiş araziler söz konusu olduğunda, mülke özgü uyarlanmış bir karşılaştırma faktörü uygulanabilir.





**Malzeme değeri yöntemi** (§§ 35 - 39 ImmoWertV 21) esas olarak teknik yönlere göre yapılan bir değerlemeye dayanmaktadır. Arazi piyasasının geleneklerine uygun olarak, mevcut bina dokusunun ve karşılaştırılabilir bir binanın inşası için maliyetlerin değer için belirleyici olması durumunda geçerlidir. Bu, örneğin, başta müstakil ve yarı müstakil evler olmak üzere, sahibi tarafından kullanılan gelişmiş mülkler için geçerlidir.

Malzeme değeri, **arazi değerini**, yapısal tesislerin değerini (**bina değeri**) ve **dış mekan tesislerinin değerini içerir**. Binanın değerini belirlemek için, değerlendirme tarihindeki cari değer, yapısal tesislerin inşası için gerekli masraflardan elde edilir.

Arazi **değeri**, mülk ve gelir değeri yöntemleri için gereklidir ve genellikle fiyat karşılaştırması ile belirlenir. Binaların ve dış mekan tesislerinin değerinden ayrıdır. Kural olarak, genellikle karşılaştırmalı değer prosedüründe, mülkün gelişmemiş olması durumunda ortaya çıkacak **şekilde belirlenecektir**. Yerleşim alanlarında arazi değeri belirlenirken, alanı karakterize eden binaların durumu ve yapısı dikkate alınmak zorunda kalabilir. Arazi değeri, karşılaştırılabilir arsaların fiyatlarından elde edilir. Güvenilir bir beyana varmak için, karşılaştırılabilir mülklerin yeterli sayıda satın alma fiyatı gereklidir (§ 40 ve devamı ImmoWertV 21).

Karşılaştırılabilir arsalar için fiyatlara ek olarak veya bunun yerine, arazi değerini belirlemek için mülke özgü düzeltilmiş standart bir arazi değeri de kullanılabilir (§ 40 para. 2 ImmoWertV 21). Standart arazi değeri mülkü, mülk özellikleri büyük ölçüde hakim arazi ve araziyle ilgili mülk özelliklerine karşılık gelen ve § 15 ImmoWertV 21 uyarınca oluşturulan standart arazi değeri bölgesindeki arazinin değerini etkileyen gelişmemiş ve hayali bir mülktür. Standart arazi değerleri, satın alma fiyatı tahsilatı temelinde ilgili değerlendirme komitesi tarafından belirlenen, normal olarak uyarlanmış arazi parselleri için ortalama konum değerleridir. Olağandışı veya kişisel koşullardan etkilenen satın alma fiyatları dikkate alınmaz.

**Gelir değeri yöntemi** (§§ 27-34 ImmoWertV), tercihen, gelişmiş bir mülkten sürdürülebilir şekilde elde edilebilir gelirin mülkün değeri için birincil öneme sahip olması durumunda kullanılır. Bu, örneğin kiralanan apartmanlar ve ticari veya karma kullanımlı mülkler için geçerlidir. Gelir değeri yöntemi, mülkün değerinin, mal sahibinin mülkünden elde edebileceği gelecekteki tüm net gelirin bugünkü değeri (bugünkü değer) olduğu varsayımına dayanmaktadır.

Değerlendirmenin amacı:

Değerlemenin amacı, değerlendirme tarihi itibarıyla büyük ölçüde kiraya verilmiş olan konut ve ticari bir binaya sahip bir arsadır. Zemin katta bir kira sözleşmesinin imzalanması yakındır. Zemin katın mal sahibi tarafından modernizasyonu nedeniyle kira düşürülür. Daireler art arda modernize edilecek ve modernizasyondan sonra kiralanacaktır.

Bu nedenle nesne gelir elde etmek için kullanılır. Bu tür mülkler, elde edilebilir getirilere göre işlem görür.

Bu nedenle burada gelir değeri yöntemi uygulanır.





#### 4. Arazi değeri

##### Arazi değerinin açıklamaları

§ 14 paragraf 1 ImmoWertV21'e göre, arazi değeri >mevcut yapısal tesisler dikkate alınmadan< belirlenmelidir & yani gelişmemiş bir hayali mülk için sonuçlanacak arazinin değeri değerlendirilmelidir. Özellikle, konum ve kullanılabilirlik değeri belirleyen faktörlerdir.

Arazi değerinin belirlenmesi için belirleyici olan bir arsanın kullanılabilirliği aşağıdakilere göre belirlenir: § 5 paragraf 1 ImmoWertV21, planlama yasası kapsamında izin verilen veya konuma özgü kullanımdan elde edilir.

Söz konusu durumda, planlama yasasına göre izin verilen ve arazi değerinin belirlenmesi için belirleyici olan arazinin kullanımı § 30 BauGB'den kaynaklanmaktadır.

Arazi değeri, karşılaştırılabilir arsaların fiyatlarından elde edilir. Güvenilir bir ifadeye ulaşmak için, karşılaştırılabilir mülklerin yeterli sayıda satın alma fiyatı gereklidir (§ 25 ImmoWertV 21). Değerleme mülkünün hemen yakınında, uzman, inşaata hazır karşılaştırılabilir arsalar için herhangi bir satın alma durumundan haberdar değildir.

Karşılaştırılabilir arsalar için fiyatlara ek olarak veya bunların yerine, arazi değerini belirlemek için mülke özgü düzeltilmiş standart arazi değerleri de kullanılabilir (§ 24 paragraf 1 ImmoWertV 21). Standart arazi değerleri, yerel koşullara göre yapılandırılmış, yer ve gelişme durumu dikkate alınmalı ve yapısal kullanımın türü ve kapsamına, gelişme durumuna ve her durumda mülkün hakim şekline göre yeterince belirlenmişse uygundur. Standart arazi değerleri, satın alma fiyatı tahsilatı temelinde yıllık olarak tekrarlanan toplantılarda değerlendirme uzmanları komitesi tarafından belirlenen, normal olarak uyarlanmış arsalar için ortalama konum değerleridir. Olağandışı veya kişisel koşullardan etkilenen satın alma fiyatları dikkate alınmaz.

##### Arazi değeri belirleme

01.01.2024 tarihi itibarıyla bölgesel standart arazi değeri, Kuzey Ren-Vestfalya 3'teki gayrimenkul piyasasındaki gayrimenkul değerleri için değerlendirme komitelerinin ve üst değerlendirme komitesinin merkezi bilgi sisteminden 610 €/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır ve bu sistem internet adresinde <http://www.boris.nrw.de> 3'te görülebilir. Tanımlayıcı özellikler şunlardır:

Belediye / ilçe	Recklinghausen/şehir merkezi
Standart arazi değeri	610 €/m <sup>2</sup> (bölgesel)
Standart arazi değerinin referans tarihi	01.01.2024
Gelişim durumu	Katkıda bulunmayan
Kullanım türü	Çekirdek alanı
Kat sayısı	II 3 IV





Arazi değeri karşılaştırmalı verilerden türetilirken, değerlendirme nesnesinin bireysel özellikleri ile karşılaştırmalı değerini ilgili olduğu mülkün özellikleri arasındaki sapmalar, artışlar veya indirimler yoluyla dikkate alınmalıdır. Mevcut standart arazi değeri, çok katlı bir inşaat yöntemini ifade eder.

Mevcut standart arsa değeri 01.01.2024 kesim tarihinde belirlenmiştir. Değerleme referans tarihi 31.12.2024'tür. Değerleme referans tarihi ile referans tarihi arasındaki zamansal sapma bir yıldır. Mevcut durgun piyasa durumu, Ukrayna krizi ve buna bağlı olarak inşaat faiz oranlarındaki artış ile karakterize edildiğinden, arazi değeri endeksi serisi bazında herhangi bir ayarlama yapılmayacaktır. Ayrıca standart arsa değeri bir önceki yıla göre değişmemiştir.

Diğer tüm açılardan, değerlendirme mülkü standart arazi değeri mülküne karşılık gelir. Bu nedenle arazi değeri şu şekilde hesaplanır:

192 metrekare \* 610 €/metrekare = 117,120 €.

## 5. Gelir değerinin belirlenmesi

Genel gelir değeri yönteminde, geçici gelir değeri, aktifleştirilmiş yıllık net gelir payı (brüt kar eksi yönetim maliyetleri) ve arazi değerinin toplamı oluşturularak belirlenir.

Brüt kâr, uygun şekilde yönetildikleri ve izin verilen şekilde kullanıldıkları takdirde piyasa standartlarına uygun olarak elde edilebilecek getirilerden kaynaklanır; gerçek gelir, piyasa standartlarına uygun olarak elde edilebiliyorsa, bunun için bir temel olarak kullanılacaktır (§ 31 ImmoWertV21).

Arazi değeri faiz tutarının belirlenmesi ve yapısal tesislerin yıllık net gelir payının aktifleştirilmesi, her durumda düzeltilen aynı mülke özgü mülk faiz oranına dayanacaktır. Aktifleştirme süresi, yapısal tesisin kalan faydalı ömrüne karşılık gelir (§ 28 ImmoWertV21).

### 5.1 Brüt kar

Brüt kâr, uygun şekilde yönetildikleri ve izin verilen şekilde kullanıldıkları takdirde piyasa standartlarına uygun olarak elde edilebilecek getirilerden kaynaklanır; gerçek gelir, piyasa standartlarına uygun olarak elde edilebiliyorsa, bunun için bir temel olarak kullanılacaktır (§ 31 ImmoWertV21).

### 5.2 Kira miktarı ve yaklaşımı

#### Yaşam alanı/kullanılabilir alan

Siparişe uygun olarak, yerel bir ölçüm yapılmadı. Mevcut alan hesabından yaşam alanı alınmıştır.

Toplamda yaklaşık 296 m<sup>2</sup> yaşam alanına sahip üç konut birimi ve yaklaşık 112 m<sup>2</sup> kullanılabilir alana sahip bir ticari birim bulunmaktadır.



## Kira sözleşmeleri

Bilirkişinin herhangi bir kira sözleşmesi yoktu. Bunların kira ölçekleri veya endeks bağılayıcılığı olmayan standart konut kiralama olduğu varsayılmaktadır.

## Kira oranı/gerekçesi

Bölüm 31 (2) ImmoWertV 21, gerçek gelirin piyasada alışılmış olması halinde muhasebeleştirilebileceğini şart koşar. Kiralar aşağıda açıklanmıştır:

Recklinghausen şehri 2024 nitelikli kira endeksi, 1947 yılına kadar oturmaya hazır olan normal yerleşim alanlarındaki modernize edilmiş daireler için ortalama 5,85 €/m<sup>2</sup> yaşam alanı ile 5,55 3 6,15 €/m<sup>2</sup> yaşam alanı kira aralığı vermektedir

İnternet portalı wohnungsboerse.net, inşaat yılı, konum ve yaşam alanı arasında daha fazla ayırım yapılmaksızın 100 metrekarelik bir daire için 12/2024 için ortalama 7,72 €/m<sup>2</sup> yaşam alanı kirasından bahsetmektedir.

IVD daire fiyat endeksi, konum ve büyüklüğe göre daha fazla ayırım yapmaksızın Recklinghausen için iyi bir konut değerine sahip daireler için 7,80 €/m<sup>2</sup> yaşam alanı kirası verir.

Mevcut durumda, piyasadaki genel kira artışları nedeniyle, modern durumda 8,25 €/m<sup>2</sup> yaşam alanı tahmini yapılmıştır.

## Endüstri:

Kuzey Vestfalya Sanayi ve Ticaret Odası'nın ticari kira endeksi, 9.00 3 20.00 € / m<sup>2</sup> Nfl kira aralığını belirtir. Mevcut değerlendirme durumunda, yeni binanın kalitesi ve şehir merkezindeki konumu nedeniyle, 17.00 €/m<sup>2</sup> Nfl.'nin piyasaya paralel olarak elde edilebileceği tahmin edilmektedir. İndirilemeyen yönetim maliyetleri, II.BV temelinde değerlendirilir.

Şu anda söz konusu olan 11,00 €/m<sup>2</sup> kira farkı, mülke özgü özel bir mülk özelliği olarak dikkate alınmaktadır. (aşağıya bakınız)

## 5.3 Yönetim maliyetleri

Yönetim maliyetleri (§ 32 ImmoWertV21), mülkün (özellikle binaların) sürekli olarak uygun yönetimi ve izin verilen kullanımı için gerekli olan giderlerdir. Yönetim maliyetleri, bakım maliyetlerini, idari maliyetleri, kira kaybı riskini ve varsa paylaştırılmayan işletme maliyetlerini içerir.

Yönetim maliyetlerinin hesaplanması, gayrimenkul faiz oranının belirlenmesine dahil edildikleri modele göre yapılacaktır. Yetkili 2024 emlak piyasası raporunda, Recklinghausen kentindeki mülk değerleri için değerlendirme komitesi, Kuzey Ren-Vestfalya'daki AGVGA (Değerleme Komitesi Başkanları Çalışma Grubu) modelini kullanıyor.





Yönetim maliyetleri, gayrimenkul faiz oranının türetildiği modelden kaynaklanmaktadır.

Yaşamak:

13,80 €/m<sup>2</sup> yaşam alanı bakım maliyeti ve 351 €/daire idari maliyetleri. Konut kullanımı için kira kaybı riski %2 olarak değerlendirilmektedir.

Endüstri:

13,80 €/m<sup>2</sup> yaşam alanı bakım maliyetleri ve birim başına yıllık brüt karın %3'ü kadar idari maliyetler. Kira kaybı riski %4 olarak belirlenmiştir.

#### 5.4 Toplam kullanım ömrü/kalan kullanım ömrü

Kalan faydalı ömür (RND) (§ 4 ImmoWertV21), uygun şekilde bakımı ve yönetimi halinde yapısal tesislerin ekonomik olarak kullanılmasının beklenebileceği yıl sayısıdır. Kalan faydalı ömür, genellikle, değerlendirilecek mülkün bireysel koşulları dikkate alınarak, toplam faydalı ömür ile yapısal sistemin yaşı arasındaki fark temelinde belirlenir. Değerleme nesnesinde gerçekleştirilen onarımlar veya modernizasyonlar veya ihmal edilen onarımlar gibi değerlendirme nesnesinin münferit koşulları, 2. cümle uyarınca fark tutarından kaynaklanan süreyi uzatabilir veya kısaltabilir.

§ 12 paragraf 5 ImmoWertV21 uyarınca, değerlendirme için gerekli diğer veriler belirlenirken toplam faydalı ömrü belirlemek için sistemin model yaklaşımları kullanılacaktır

1. ve Ek 2'de açıklanan model, konut binalarının modernizasyonu durumunda kalan kullanım ömrünün belirlenmesi için bir temel olarak kullanılacaktır.

2024 Emlak Piyasası Raporunda, Recklinghausen kentindeki değerlendirme komitesi, değerlendirmesini konut ve ticari binalar için toplam 80 yıllık bir kullanım ömrüne (AGVGA NRW 2016'nın gayrimenkul faiz oranını türetmeye yönelik model) ve NHK 2010'a göre doğrusal amortismanla dayandırıyor

Bina 1921 civarında inşa edilmiş ve geçen yüzyılın 80'li yıllarının başında pencereler, sıhhi tesisat, ısıtma ve çatı alanında modernize edilmiştir. Modernizasyon sırasında, bu önlemler kalan hizmet ömrünü uzatan bir etkiye sahiptir. Burada, o sırada çekirdek yenileme adı verilen bir tadilatın gerçekleştiği varsayılmaktadır ve buna, kalan ekonomik faydalı ömrün, toplam faydalı ömrün maksimum % 90'ı kadar uzatılması eşlik etmektedir. (bakınız § 12.5 cümle 2 Ek 2, ImmoWertV21). Ancak mevcut bina dokusu daha eski olduğu için burada indirim yapılabilir. Mevcut durumda, %10'luk bir indirim yapılır, bu da  $80 \text{ yıl} * 0,9 = 72 * 0,9 = 64,8$  olan kalan ekonomik faydalı ömrün 1980'de 65 yıla yuvarlanmasına yol açar.

Referans tarihinde kalan ekonomik faydalı ömür  $1980 + 60 = 2045$  3, 2024 = 21 yıl olarak hesaplanır.



Kapanış tarihi itibarıyla, planlanan modernizasyon önlemlerinin 9 modernizasyon noktası (çatı, kapılar ve pencereler, banyolar, ısıtma, iç donanımlar) kapsamına sahip olduğu varsayılmaktadır. Bu, orta derecede bir modernleşmeye karşılık gelir.

Kalan kullanım ömrünün belirlenmesine yönelik modele dayanarak, 9 puanlık yaklaşım ve 51 yıllık bir bina yaşı (hayali inşaat yılı 1980), modernizasyondan sonra yaklaşık 42 yıllık bir ekonomik kalan kullanım ömrü ile sonuçlanır

### 5.5 Tesise özel mülk faiz oranı

Gayrimenkul faiz oranı (§ 21 ImmoWertV21), bir mülkün karlılığının bir ölçüsü ve gelir değeri yönteminde bir hesaplama değişkenidir. Arazinin piyasa değerlerinin, mülkün türüne bağlı olarak piyasaya paralel olarak ortalama olarak faiz ödendiği bir kapitalizasyon faiz oranıdır. Gayrimenkul faiz oranı, gelir değeri yönteminin ilkelerine uygun olarak arazinin kullanımı ve geliştirilmesi ile ilgili olarak uygun satın alma fiyatları ve değerlendirme mülkü ile aynı türdeki arazi için karşılık gelen net gelir temelinde ortalama bir değer olarak elde edilir ve değerlendirme nesnesine özel olarak ayarlanmalıdır (Bölüm 33 ImmoWertV21).

Recklinghausen'deki değerlendirme komitesinin 2024 emlak piyasası raporu, brüt kârın ticari payı %20'nin altında olan apartmanlar için %2,9'luk bir gayrimenkul faiz oranından bahsediyor. Veriler, 2022 ve 2023 yıllarındaki satış durumlarına dayanmaktadır. Bu, mevcut piyasa durumunu yeterince yansıtmaktadır.

Emlak faiz oranı, **kentsel konum** (merkeze yakın)

dikkate alınarak hesaplanır,

yerleşim **alanının** (ana yol üzerinde basit yerleşim alanı)

Konsept , **ekipman ve yapım yöntemi** (mülk açıklamasına bakın)

mevcut **piyasa koşulları** (gayrimenkule olan talebin azalması), **pazarlanabilirlik**

(gayrimenkule olan talebin azalması) ve

Kira **seviyesi** (piyasa kiralari)

Başlangıçta %2,9 olarak **mülke özgü** olarak kabul edildi ve kullanıldı. Modernleşme durumu burada özellikle belirleyicidir.

Bununla birlikte, kendisini düşen fiyatlar ile durgun bir piyasa olarak sunan raporlama tarihindeki piyasa durumu dikkate alınmalıdır. Bunun nedeni yükselen inşaat faizleri ve artan enerji ve tüketici fiyatlarına bağlı olarak enflasyonun başlamasıydı (Ukrayna savaşı).

Bu piyasa durumunu dikkate almak için gayrimenkul faiz oranı **%0,1 oranında artırılabilecektir**. Bu, gerekli daha fazla piyasa düzenlemesinin, toplam %3,0'lık bir gayrimenkul faiz oranı ile raporlama tarihinde gerçekleşeceği anlamına gelir .





## 5.6 Piyasaya göre düzeltilmiş gelir değerinin türetilmesi

### Gelir değeri (piyasa değeri)

Kullanmak		RND	Faiz	Bir-	Alan	Kira [EUR/m <sup>2</sup> (pcs.)]		Karaca	Bodenv z.	
Binalarda						Yile	%			Özellik-lerini
Kullanım / Açıklama										
g	1	Perakende / EC	42	3,00	1	112,14		17,00	22.876	1.540
w	1	Oturma Odası / 1. kat	42	3,00	1	106,64		8,25	10.557	711
w	1	Oturma Odası / 2. kat	42	3,00	1	107,18		8,25	10.610	715
w	1	Konut / Çatı Katı	42	3,00	1	82,39		8,25	8.156	549

W = Konut, G = Ticari      Ø      42      3,00      4 : 408,35      52.199      3.515

### Yönetim maliyetleri (piyasa değeri)

Kullanmak		Bakım		Yönetim		Çepten kirala risk	Diğer			Beni topl a
Binalarda		EUR/m <sup>2</sup>	% HK	EUR	% Karaca	% RoE	CO2	EUR/m <sup>2</sup>	% Karaca	% Karaca
Kullanım / Açıklama		(/adet)		/Birim			EUR/m <sup>2</sup>	(/adet)		
g	1	Perakende / EC	13,80	686,28	3,00	4,00				13,77
w	1	Oturma Odası / 1. kat	13,80	351,00	3,32	2,00				19,27
w	1	Oturma Odası / 2. kat	13,80	351,00	3,30	2,00				19,26
w	1	Konut / Çatı Katı	13,80	351,00	4,30	2,00				20,25

Ø  
17.01

### Gelir değerinin türetilmesi (piyasa değeri)

Kullanmak		Brüt getiri	Rekla m maliye tleri	Net getiri	Arazi faizi.	Bina- Net getiri	Barwer t-etken	Bugünkü değer
Binalarda		EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
Kullanım / Açıklama								
g	1	Perakende / EC	3.151	19.725	1.540	18.185	23.7013	431.008

Proje no. 2024-8-1002/4 A P NWP

Yan 23 Kaynak



Piyasa değeri

Konut ve ticari bina, Kaiserwall 1, Recklinghausen

13.01.2025

w	1	Oturma Odası / 1. kat	10.557	2.035	8.522	711	7.811	23,7013	185.130
w	1	Oturma Odası / 2. kat	10.610	2.044	8.566	715	7.851	23,7013	186.078
w	1	Konut / atı Katı	8.156	1.652	6.504	549	5.955	23,7013	141.141

W = Konut, G = Ticari

}: 52.199

}: 8.882

}: 43.317

}: 3.515

}: 39.802

}: 943.357



Proje no: 2024 3 1002/4 A P NWP

Yan 24 Kaynak



<b>Yapısal tesislerin gelir değeri</b>	
£ Kullanım başına mevcut değerler (RoE - yönetim maliyetleri - arazi değeri faizi)	<b>943.357</b>
x bugünkü değer faktörü	
+ Arazi değeri	117.120
<b>Ön gelir değeri</b>	<b>1.060.477</b>
Özel mülke özgü mülk özellikleri	
- Diğer indirimler	
Yenileme masrafları düşülerek 296 m <sup>2</sup> yaşam alanı.	370.000
Modernizasyon çalışmaları sırasında kira kaybı	10.500
Kira Altı	192.000
<b>KAZANÇ GÜCÜ</b>	<b>487.977</b>

Piyasa etkisinden arındırılmış gelir değeri yaklaşık 1.060.000 €'dur. Kesinti  
Özel mülke özgü  
mülk özelliklerinden, modernizasyon tamamlandıktan sonra piyasa değeri yaklaşık 488.000 €'dur.

### 5.7 Özel mülke özgü mülk özellikleri

Özel mülke özgü mülk özellikleri (§ 8 paragraf 3 ImmoWertV21), doğası ve kapsamı bakımından ilgili emlak piyasasında alışılmış olandan önemli ölçüde sapan, değeri etkileyen mülk özellikleridir. Bunlar, örneğin, ekonomik bir yaşlanma, ortalamanın üzerinde bir koruma durumu ve mülkiyetle ilgili mevcut haklar veya takyidatlar olabilir (§ 46 ve devamı ImmoWertV21). Ek ücretler veya indirimler ile dikkate alınırlar.

Amortisman, inşaat kusurları veya yapısal hasar nedeniyle de meydana gelebilir (§ 8 paragraf 3 ImmoWertV21). Nedensellik soruşturması, yalnızca özel bir bina hasarı veya bina dokusu değerlendirmesi çerçevesinde mümkündür, ancak piyasa değeri değerlendirmesinde mümkün değildir. İnşaat kusurlarının ve yapısal hasarların giderilmesi için maliyetler daha sonra yalnızca toplu ödeme olarak ve yerinde ziyarette açık olduğu ölçüde dikkate alınır.

Yukarıda da belirtildiği gibi, bina önemli bir modernizasyon birikimine sahiptir. Bu art arda çalışılmalıdır.

Bu modernizasyon çalışması için 1.250 €/m<sup>2</sup> yaşam alanı fiyatı belirlenmiştir:

296 m<sup>2</sup> yaşam alanı \* 1.250 €/m<sup>2</sup> = 370.000 €. Bu tutar, piyasaya göre düzeltilmiş gelir değerinden düşülür.

Modernizasyon çalışmasının 3 aylık/dönemi için yaklaşık 10.500 € tutarındaki kira kaybı da düşülür.

Zemin kattaki ticari birim için bir alt kira vardır. 17 kira  
14.00 €/m<sup>2</sup> Nfl. tesislerin yenilenmeden teslim edilmesi şartıyla müzakere edilir.



8.064 €/yıl kira farkı, 42 yıl boyunca bugünkü değer faktörü ve binanın kalan kullanım ömrü üzerinden %3 = 23,70 faiz oranı ile aktifleştirilir:

$8.046 * 23,70 = 191.116 \text{ €}$ , yuvarlanmış 192.000 €.

Bu tutar aynı zamanda piyasaya göre düzeltilmiş geçici gelir değerinden de düşülür. Mülke özgü diğer özel mülk özellikleri dikkate alınmamalıdır.

## 6. Piyasa değeri

**Piyasa değeri (piyasa değeri), olağandışı veya kişisel koşullardan bağımsız olarak, yasal koşullara ve fiili özelliklere, mülkün veya diğer değerlendirme nesnesinin diğer niteliğine ve konumuna göre, belirlemenin ilgili olduğu sırada olağan iş akışında elde edilecek fiyat ile belirlenir (İmar Kanunu Bölüm 194).**

Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği'nin 6. maddesine göre, piyasa değeri, önemleri dikkate alınarak ve gayrimenkul piyasasındaki durum dikkate alınarak, kullanılan prosedür(ler)in sonuçlarına göre değerlendirilecektir. Somut olayda, piyasa düzenlemesi, piyasaya uygun bir arsa değeri ve piyasaya uygun kiralar ile mülke özgü düzeltilmiş bir emlak faiz oranı uygulanarak gerçekleştirilmektedir.

Değerlemesi yapılacak mülk, Recklinghausen şehrinin merkezinde, modernize edilecek bir konut ve ticari bina ile inşa edilmiş bir arsadır. Bina şu anda bu amaçla kiraya veriliyor. Özel mülke özgü mülk özellikleri dikkate alınmadan gelir değeri şu şekilde hesaplanmıştır: 1.060.000 €.

Özel mülke özgü mülk özellikleri (yenileme maliyetleri, modernizasyon çalışmaları sırasında kira kaybı, zemin kattaki dükkan için düşük kira) düşüldükten sonra, gelir değeri yaklaşık 488.000 €'dur.

Değeri etkileyen tüm koşullar ve özellikle yerel piyasa durumu dikkate alındığında, yukarıdaki hesaplamalara ve araştırmalara dayalı olarak piyasa değeri yaklaşık olarak tahmin edilmektedir.

**490.000 €**

(dört yüz doksan bin euro).


Kamuya açık olarak atanmış ve yeminli bir bilirkişi olarak ettiğim yemine istinaden, sorumluluğum hakkındaki bu uzman görüşünü tarafsız bir şekilde ve bilgim ve inancım dahilinde ve herhangi bir taahhütten muaf olarak hazırladığımı temin ederim. Önyargı konusunda aleyhime herhangi bir neden olmadığını da imzomla onaylıyorum.





Değerlendirme yalnızca müşteri için tasarlanmıştır ve yalnızca belirtilen amaç için kullanılabilir. Üçüncü şahıslar tarafından kullanım ve çoğaltmaya yalnızca yazarın yazılı izni ile izin verilir. Üçüncü şahıslara karşı sorumluluk kabul edilmez. Basitçe orijinalinde yürütülür. Ayrıca, bir pdf dosyası olarak bir kopya yapılacaktır. Rapor yalnızca orijinal olarak geçerlidir.

Monheim, 13.01.2025



Dr. Ulf R. Netzel, ö.b.u.v. SV

## 7. Tesislerin Listesi Ek

Fotoğraf dokümantasyonu

**Bahçe** Tapu sicil kaydı alıntısı (Bölüm III  
olmadan) İnşaat çizimleri Bina  
takyidat bilgileri Kirlenmiş site  
bilgileri Yasal dayanaklar ve uzman  
literatürü



Proje no. 2024 3 1002/4 A P NWP

Yan 27 Kaynak