

Beleihungswertermittlung

Kunde
Bundesland Nordrhein-Westfalen
Landkreis Recklinghausen
Auftraggeber Gutachter/in
Abteilung Wertermittlungsstichtag 11.03.2021
Objektbesichtigung Innen- und Außenbesichtigung am 11.03.2021

Beleihungswert	551.000 € 9,9 -facher Jahresrohertrag 980 €/m ² WNFI.
-----------------------	---

Marktwert	580.000 € 10,4 -facher Jahresrohertrag 1.040 €/m ² WNFI.
------------------	--

Gebäudeangaben	2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert		
Keller	Unterkellerungsgrad 100%	Dachgeschoss	Ausbaugrad 100%
Ausstattung	mittel	Nutzung	Eigen- und Fremdnutzung
Bauweise	Massivbauweise	Objektzustand	gut
Stellplatz/Garage	Stellplatz (außen) (6)	Lage/Standort	gut
		Baujahr	1968
BGF	991 m ² (berechnet)	Modernisierung	überwiegend: 2016
		Modern.-grad*	mittel
		* bezogen auf den Wertermittlungsstichtag	
BRI	2.824 m ³ (berechnet)		
Grundstücksfläche	600 m ²	Gewerbefläche	560 m ² (Gewerbeeinheiten: 7)
Vermietbarkeit	gut	Drittverwendung	gut
Verwertbarkeit	gut		
Hochwasser (ZÜRS)	GK 1 - sehr geringe Gefährdung		

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

1 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	rentier- lich*	Grundstückswert	
			€/m ²	€
Grundstück	600,00	Ja	40,00	24.000

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

BODENWERT (gesamt)

24.000

Entspricht 4,14% des Ertragswertes (MWT) und 4,35% des Ertragswertes (BWT)

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Bodenwert: 40,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl zum Stichtag 01.01.2020. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.

2 Modernisierung

Modernisierungsjahr

2016

Modernisierungsumfang

überwiegend

Modernisierungsgrad bezogen auf den Wertermittlungsstichtag

mittel

3 Restnutzungsdauer (berechnet)

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter

0 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer

23 Jahre

Korrektur wegen Objektzustand

7 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Objektzustand

30 Jahre

4 Sachwert (Marktwert)

Gebäude	Bau- Jahr	GND RND		Baukosten			Neubauwert €	Wert- mind. %	Zeitwert €
		Jahre		BGF/Anz.	€/m² (Stk.)	%BNK			
Bürogebäude	1968	50	30	991,00	984	22,00	1.189.676	40,00	713.805
Stellplatz (außen)	2010	50	39	6,00				22,00	

Zeitwert der baulichen Anlagen		713.805
+ Außenanlagen	3,00%	21.414
Bauwert		735.219
+ Bodenwert		24.000
vorläufiger Sachwert		759.219
Marktanpassung *	20,00%	151.843
SACHWERT		911.062

* manuelle Marktanpassung

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudetyp	5.30 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Bebauung	freistehend
Unterkellerungsgrad	100%
Ausbaugrad Dachgeschoss	100%
Fiktives Baujahr	2001
Ausstattung	mittel
Herstellungskosten im Basisjahr *	762 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,2920 (Stand: 4. Quartal 2020)
Herstellungskosten zum Stichtag *	984 €/m² BGF
Regionalfaktor	0,8850 (Stand: BKI 2021) (nur Beleihungswert)
regionalisierte Herstellungskosten *	870 €/m² BGF (nur Beleihungswert)

* ohne Baunebenkosten

5 Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude	Bau- jahr	GND RND		Baukosten		Neubauwert €	Wert- mind. %	Zeitwert €
		Jahre		BGF/Anz.	€/m ² (Stk.)			
Bürogebäude	1968	50	30	991,00	870	862.170	40,00	517.302
Stellplatz (außen)	2010	50	39	6,00			22,00	

Zeitwert der baulichen Anlagen		517.302
+ Außenanlagen	3,00%	15.519
- Sicherheitsabschlag	10,00%	53.283
+ Baunebenkosten	20,00%	95.907
Bauwert		575.445
+ Bodenwert		24.000
vorläufiger Sachwert		599.445
Sachwertanpassung	39,30%	235.624
SACHWERT		835.069

Ableitung der Sachwertanpassung

Marktanpassung (MWT)	151.843
- Regionalisierungsanteil (im BWT bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt)	-83.781
Marktanpassung ohne Regionalisierungsanteil	235.624
+ vorläufiger Sachwert (BWT)	599.445
Sachwertanpassung (BWT)	39,30 %

6 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung	Beschreibung	RND	Zins	Barwert-	Ein-	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE
		Jahre	%	faktor	heiten	m²	vorhanden	angesetzt	€
g	Büro	30	6,66	12,8449	7	560,00		7,99	53.692
w	Stellplatz (außen)	39	6,66	13,8003	6			27,43	1.974
		Ø 30	Ø 6,66		Σ 7	Σ 560,00			Σ 55.666

6.1 Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Marktwert)

Nutzung	Beschreibung	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonst.	Modernisierungsrisiko		Gesamt
		€/m² (/Stk.)	% HK*	€/WE (/Stk.)	% RoE	% RoE	€/m² (/Stk.)	% HK*	€/m²	% RoE
g	Büro	12,00	0,56	230,10	3,00	4,00				19,51
w	Stellplatz (außen)	30,00		30,00	9,11	2,00				20,26

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 19,54

Jahresrohertrag		55.666
- Bewirtschaftungskosten	19,54%	10.879
Jahresreinertrag		44.787
- Bodenverzinsung		1.599
Gebäudereinertrag		43.188
x gewichteter Barwertfaktor	12,8784	
Ertragswert der baulichen Anlagen		556.194
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
+ Bodenwert		24.000
ERTRAGSWERT		580.194

7 Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung	Beschreibung	RND	Zins	Barwert-	Ein-	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE
		Jahre	%	faktor	heiten	m ²	vorhanden	angesetzt	€
g	Büro	30	7,16	12,2121	7	560,00		7,99	53.692
w	Stellplatz (außen)	39	7,16	13,0249	6			27,43	1.974
		Ø 30	Ø 7,16		Σ 7	Σ 560,00			Σ 55.666

7.1 Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Beleihungswert)

Nutzung	Beschreibung	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonst.	Modernisierungsrisiko		Gesamt
		€/m ² (/Stk.)	% HK*	€/WE (/Stk.)	% RoE	% RoE	€/m ² (/Stk.)	% HK*	€/m ²	% RoE
g	Büro	12,00	0,77	230,10	3,00	4,00				19,51
w	Stellplatz (außen)	30,00		30,00	9,11	2,00				20,26

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Bezug: regionalisierte Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ø 19,54

Jahresrohertrag		55.666
- Bewirtschaftungskosten	19,54%	10.879
Jahresreinertrag		44.787
- Bodenverzinsung		1.719
Gebäudereinertrag		43.068
x gewichteter Barwertfaktor	12,2406	
Ertragswert der baulichen Anlagen		527.179
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
+ Bodenwert		24.000
ERTRAGSWERT		551.179

8 Vergleichswert

Objekt	WNFI. (m ²)	Kaufpreis lt. Vertrag (€/m ²)	Vergleichspreise*		Wert (€/m ²)		Marktwert (€)	Beleihungs- wert (€)
			von (€/m ²)	bis (€/m ²)	ange- messen	nach- haltig		
Bürogebäude			0	0				

*Vergleichspreise lt. on-geo GmbH

Nebengebäude/Stellplätze	(€/m ² bzw. €/Stk.)			
Stellplatz (außen) (6)	4.163	4.163	24.978	24.978
			24.978	24.978
- Sicherheitsabschlag (BWT)		10,00 %		2.498
VERGLEICHSWERT			24.978	22.480

9 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	
Straße, Hausnummer	
Einwohnerzahl	75.687
Grundstückswertinformationen	40,00 €/m ²
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl zum Stichtag 01.01.2020. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Bemerkungen	Die Ermittlung des Grundstückswertes beruht auf einem zonalen Wert. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um gewerbliche Bauflächen. Es liegt der Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV 'Baureifes Land' vor und der beitragsrechtliche Zustand gemäß BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) ist erschließungsbeitragsfrei. Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Lageeinschätzung (Wohnen)	
Lage im Verhältnis zum Kreis	unterdurchschnittlich
Vergleichsmieten Wohnen	
Vorschlagswert (Spanne)	6,46 (5,00 – 8,00) €/m ²
Quelle	
Bemerkungen	Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 397 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bezirk 45966) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum Januar 2018 bis Dezember 2020 zugrunde.
Vergleichsmieten Stellplatz (außen)	
Vorschlagswert (Spanne)	27,43 (19,92 – 37,77) €/Stellplatz
Quelle	
Bemerkungen	Es wurden 1148 Objekte im Umkreis von 1,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2020). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse zum Datenstand: Dezember 2020 angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 0,1 (sehr niedrig).
Vergleichspreise Stellplatz (außen)	
Vorschlagswert (Spanne)	4.163 (2.494 – 6.947) €
Quelle	
Bemerkungen	Es wurden 1373 Objekte im Umkreis von 13,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2020). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse zum Datenstand: Dezember 2020 angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 0 (sehr niedrig).
Vergleichsmieten Büro/Praxis	

Vorschlagswert (Spanne)	7,99 (5,00 – 13,79) €/m ²
Quelle	
Bemerkungen	Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 21 Vergleichsobjekte vom Typ Büro/Praxis aus der Region (PLZ-Bezirk 45966) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum Januar 2018 bis Dezember 2020 zugrunde.
Liegenschaftszinssatz	
Min.	6,50 %
Max.	6,70 %
Vorschlagswert	6,66 %
Quelle	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordrhein-Westfalen - Recklinghausen - Mehrere Orte zum Stichtag 01.01.2020. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.
Bemerkung	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Gewerbliches Objekt. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

10 Ergebnisübersicht

		Marktwert	Beleihungswert
Werte	Bodenwert	24.000	24.000
	Sachwert	911.062	835.069
	Ertragswert	580.194	551.179
	Vergleichswert	24.978	22.480
	Ableitung vom Ertragswert	580.194	551.179
Ergebnis		580.000	551.000 (95 % vom Marktwert)

Erstellt am 13.03.2021

Beleihungswert festgesetzt mit: _____ **EUR**

von _____ (Name, Unterschrift) Ort, Datum: _____

11 Geänderte Werte

Feld	Zeitpunkt	Vorschlagswert	geänderter Wert	Benutzer	Begründung
Objektangaben - Lage	11.03.2021	mittel	gut		