

**GUDRUN XPERT SA
MARKTWERTGUTACHTEN**

Geschäftsnummer: 590146-95

Datum des Gutachtens: 2. Oktober 2020

Commented [A1]: Mglw. auch "Aktenzeichen"

Auftraggeber

Peronnes Invest SA

Herr Patrick Brami

Grand Route 24
7640 ANTOING



Zu begutachtendes Objekt

Grand Route 24
7640 MAUBRAY

57 Freizeitunterkünfte in einem Öko-Resort-
Park

Marktwert bei freihändigem Verkauf (Verkauf in Losen):

17.200.000,- €

(siebzehn Millionen zweihunderttausend Euro)

Marktwert im Fall einer öffentlichen Zwangsversteigerung

(Verkauf in Losen): 12.000.000,- €

(zwölf Millionen Euro)

Siehe wichtige Hinweise auf S. 30

Das Gutachten umfasst 33 Seiten, einschließlich Deckblatt.

Erstellt in Brüssel am 2. Oktober 2020

Für Gudrun Xpert S.A.,
Annick Gueldre,
ausführender Gutachter

Für Gudrun Xpert S.A.,
Dirk Bosmans,
geschäftsführender Direktor

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

1.1.1 Chronologischer Überblick des Gutachtens

Es handelt sich um ein zweites Gutachten des Objekts durch Gudrun Xpert.

- Eine erste Ortsbesichtigung erfolgte am 16. Januar 2020.
- Die zweite Ortsbesichtigung erfolgte am 7. September 2020.

1.1.2 Umstände bei der Ortsbesichtigung

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren einige Teile des Objekts unzugänglich:

- Die 57 Unterkünfte wurden nicht besichtigt.
- Nur „1 Musterunterkunft“ jedes Typs wurde besichtigt. Es handelte sich um die „Modell“-Unterkunft.

1.2 Das Objekt

Im Falle eines Teils des Objekts: 57 von 188 Unterkünften in einem Öko-Resort, verteilt über das Gelände, gemäß der vorgelegten Liste

1.3 Quellen und Dokumente

Der Auftraggeber hat uns per E-Mail folgende Daten zur Identifizierung des betreffenden Objekts übermittelt:

Gemäß dem Auftrag wurde die Begutachtung unter Verwendung der verfügbaren Informationen und Dokumentationen durchgeführt.

Folgende Dokumente wurden uns zur Verfügung gestellt:

- Liste der zu begutachtenden Unterkünfte
- Maßzeichnungen des Objekt-Typs „Cottage“
- Lageplan der Unterkünfte
- Pläne der Gebäudekomplexe und Dienstbarkeiten des Anwesens + Tabelle der Flächen
- Pläne der verschiedenen Gebäude zur gemeinsamen Nutzung
- Grundlegende Urkunde (Entwurf des Notariats Actalys)
- Entscheidung über die Änderungsbaugenehmigung vom 18. Februar 2019

Folgende Informationen wurden uns zur Verfügung gestellt:

- Katasternummern : vom Auftraggeber
- Grundstücksfläche : vom Auftraggeber
- Stadtplanungsdaten : vom Auftraggeber

Folgende Recherchen wurden zusätzlich durchgeführt:

- CadGIS : <https://eservices.minfin.fgov.be/ecad-web/#/>
- Bauleitplan : WalOnMap d. h. <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>
- Weitere Pläne : WalOnMap d. h. <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>
- Lageplan : <https://www.google.be/maps>

Annahmen:

Ausreichend übermittelte Dokumente

1.4 Allgemeine Annahmen und Einschränkungen

Ziel dieses Gutachtens ist die Einschätzung des angemessenen Marktwertes des zu begutachtenden Objekts. Dieses Gutachten wird im speziellen Rahmen dieses Auftrags erstellt und kann daher nur in diesem speziellen Kontext verwendet werden. Die in diesem Gutachten verwendeten Bewertungsmethoden sind für diesen speziellen Zweck geeignet. In einem anderen Zusammenhang könnten andere Bewertungsmethoden erforderlich sein.

Die Informationen in dem Gutachten wurden daher ausschließlich für vorliegenden Zweck gesammelt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und/oder auf Wiedergabe aller Einzelheiten zum Objekt.

Die Informationen zur Stadtplanung, Bodenverschmutzung, zu den Eigentumsverhältnissen, zur Vermietung, den geplanten Arbeiten usw. werden in gutem Glauben erteilt und stützen sich auf Elemente, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sichtbar waren, und/oder auf uns zur Verfügung gestellte Dokumente und/oder auf uns mündlich mitgeteilte Informationen und, sofern erwähnt, auf zusätzliche Informationen, die von den städtischen, provinziellen, regionalen oder anderen zuständigen Behörden in dieser Angelegenheit eingeholt wurden.

Während der Ortsbesichtigung wurde keine Untersuchung, Inspektion, technische Kontrolle oder Ähnliches durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten kann daher nicht als Bestätigung oder Konformitätsbescheinigung der zum Zeitpunkt der Besichtigung bestehenden Situation angesehen werden.

Es wurden keine manuellen Messungen vorgenommen. Alle genannten Flächengrößen basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und wurden ausschließlich für den Zweck des Auftrags zusammengestellt.

Die vom Katasteramt gemeldeten Angaben gelten als korrekt, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben.

Aufgrund der Größe bestimmter Grundstücke, der Art der Nutzung oder aufgrund der Lage vor Ort sind bestimmte Räumlichkeiten oder abgetrennte Bereiche gegebenenfalls nicht besichtigt worden.

In einem solchen Fall wird davon ausgegangen, dass die nicht besichtigten Teile keine Aspekte enthalten, die zu einem Mehr- oder Minderwert führen.

Wir gehen davon aus, dass die Objekte in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften und Normen errichtet wurden und genutzt werden, dass die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden und dass diesbezüglich keine Verstöße begangen wurden, sofern nicht anders angegeben.

Sofern nicht anders angegeben, wird davon ausgegangen, dass Nutzungsrechte und/oder Mietverträge nicht unter das Mehrwertsteuersystem fallen.

Mögliche Einnahmen aus dem Anschluss an eine Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), Solarzellen, GSM-Antennen und andere ähnliche Ausrüstungen wurden nicht berücksichtigt, sofern nicht anders angegeben.

Sofern nicht anders angegeben, wird davon ausgegangen, dass keine Boden- oder Asbestverschmutzung vorliegt, dass das Objekt nicht Gegenstand von Stadtplanungs- oder Denkmalschutzmaßnahmen oder Enteignungsverfahren ist.

Der mögliche Einfluss solcher Maßnahmen oder Verfahren auf den Wert wurde nur dann berücksichtigt, wenn wir ausdrücklich darauf hingewiesen wurden.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Streitigkeiten oder Verfahren vorliegen, die den Wert oder einen möglichen Verkauf des Objekts beeinträchtigen könnten.

Die uns zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen wurden ausschließlich zum Zweck der Feststellung der für die Wertermittlung relevanten Aspekte geprüft. Sie wurden jedoch nicht auf ihre Rechtsgültigkeit überprüft.

Für fehlerhaft oder unvollständig erhaltene Informationen und die sich daraus möglicherweise ergebenden Folgen übernehmen wir keine Verantwortung.

Auch wenn das Objekt aus verschiedenen Einheiten besteht, die getrennt verkauft werden könnten, erfolgt die Bewertung für einen Gesamtverkauf, sofern nicht anders angegeben.

Sofern nicht anders angegeben, wurde bei der Bewertung des Objekts berücksichtigt, dass es Volleigentum ist.

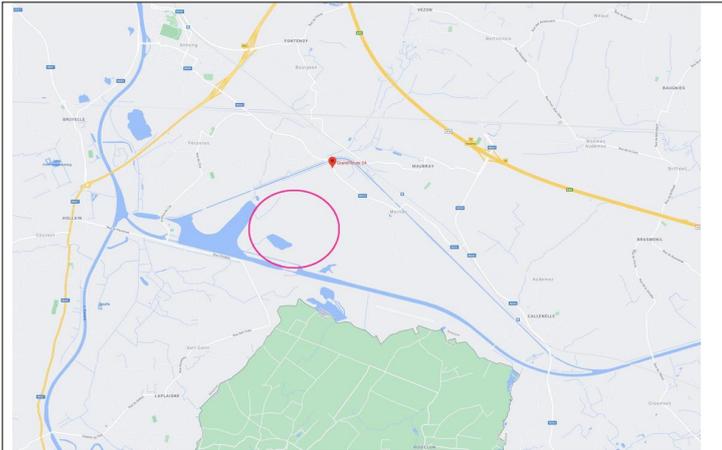
Der Schätzwert bezieht sich immer auf das Objekt selbst. Firmenwert, Handgeld und Ähnliches wurden nicht berücksichtigt. Der aufgrund der Nutzung der Anlagen sich ergebende Firmenwert wurde bei der Bewertung der Immobilie nicht berücksichtigt, sofern nicht anders angegeben.

Das Bezugsdatum für die Bewertung ist das Datum der Besichtigung, sofern nicht anders angegeben. Für eine (Neu-)Begutachtung ohne Ortsbesichtigung ist das Bezugsdatum das des Gutachtens, sofern nicht anders angegeben.

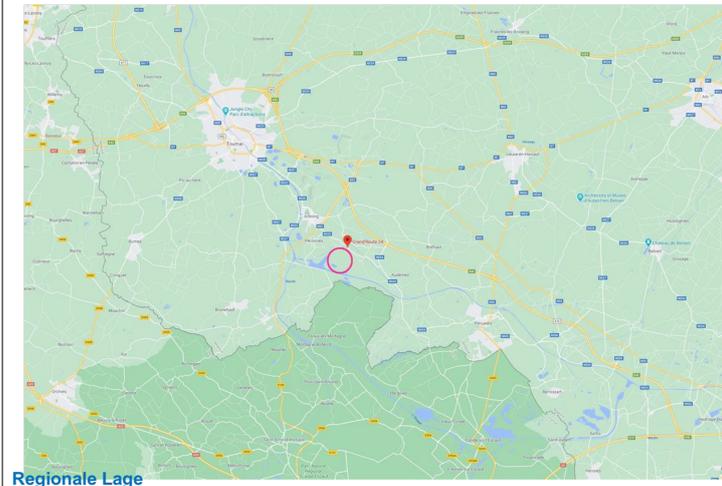
Die Haftung von Gudrun Xpert SA besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritten.

2 Lage

2.1 Lageplan



Lokale Lage



Regionale Lage

2.2 Bewertung der Lage

Art der Lage	: Isolierte Lage, auf einem bewaldeten Grundstück, aber nicht weit entfernt von allen Annehmlichkeiten.
In der Nähe	: See Le Grand Large bei Péronnes-lez-Antoing
Anbindung	: Tournai in +/- 11 km : Brüssel in +/- 100 km : Lille (Frankreich) in +/- 40 km : In der Nähe der Autobahnauffahrten nach Mons und Tournai
Sichtbarkeit	: keine (weit entfernt von Straßen)
Mehrwert	: kein
Umweltbelastung	: keine besondere Belastung
Anmerkungen	: Gute Lage für diese Art von Objekt

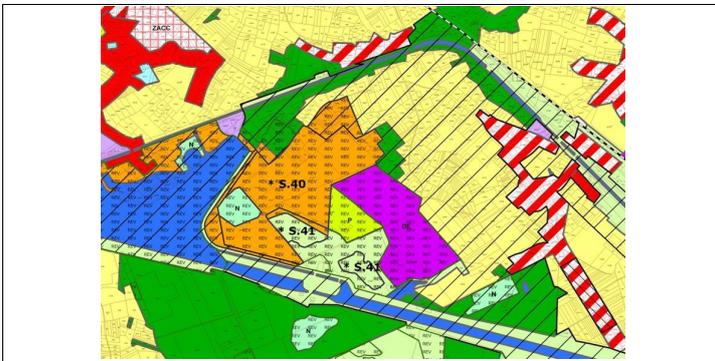
3 Stadtplanung/Baugenehmigung

3.1 Quellen/Informationen

Unterlagen:

- Änderungsbaugenehmigung vom 18.02.2019 in Bezug auf gemeinschaftlich genutzte Gebäude.

3.2 Bauleitplan



Die begutachteten Objekte sind im Bauleitplan im Erholungsgebiet erfasst.

Art. D.II.27. Erholungsgebiet

Das Erholungsgebiet ist für Erholungs- oder touristische Einrichtungen, einschließlich Ferienunterkünfte, bestimmt.

Die Unterkunft des Betreibers kann zugelassen werden, sofern der ordnungsgemäße Betrieb der Einrichtung dies erfordert. Sie ist ein Bestandteil des Betriebs.

Soweit das Erholungsgebiet an ein Wohngebiet, ein ländliches Wohngebiet oder ein der Baulandbeschaffung vorbehaltenes Gebiet angrenzt, das beschafft und ganz oder teilweise dem Wohnzweck zugeordnet wurde, kann das Erholungsgebiet sowohl Wohnungen als auch handwerkliche Tätigkeiten, Dienstleistungen, soziokulturelle Einrichtungen, Einrichtungen des öffentlichen Dienstes und Gemeinschaftseinrichtungen umfassen, vorausgesetzt, dass gleichzeitig:

- 1. diese Wohnungen und Tätigkeiten die Hauptnutzung des in Absatz 1 genannten Gebiets ergänzen und zusätzlich hinzukommen;
- 2. das Erholungsgebiet sich innerhalb des zuvor von der Regierung genehmigten örtlichen Raumordnungsplans befindet.

Das gesamte Anwesen ist teilweise erfasst als:

- Erholungsgebiet – siehe oben
- Natur- oder Waldgebiet
- Gebiet von landschaftlichem Interesse

3.3 Raumordnungsplan



Beschreibung des Gebiets:
Verfügung:
Veröffentlichung im Belgischen Staatsblatt:

Schaffung eines „Natur- und Sportfreizeitentrums“
8. Juli 2011
22. Juli 2011

3.4 Parzellierungsplan

Nicht zutreffend

3.5 Plan der Überschwemmungsgebiete



Die begutachteten Objekte befinden sich nur teilweise in einem Gebiet mit geringem bis mittlerem Abfluss.

3.6 Baugenehmigung

Beschreibung: Die Genehmigung wurde für den Bau von Ferienunterkünften erteilt (575 Unterkünfte wurden genehmigt), und am 18. Februar 2019 folgte ein weiterer Antrag für die Gemeinschaftseinrichtungen.

Einhaltung der Genehmigung: Das Objekt scheint den Anforderungen zu entsprechen, die Arbeiten sind noch im Gange, hauptsächlich für die Gemeinschaftseinrichtungen.

Verstöße gegen die Stadtplanung: am Tag der Besichtigung nicht festgestellt

3.7 Betriebsgenehmigung/Umweltgenehmigung

Nicht zutreffend

3.8 Bodenverschmutzung



Das Objekt ist nicht in der BDES (Datenbank über den Zustand der Böden) erfasst.

3.9 Fazit

Das Objekt scheint den vorgelegten Dokumenten und der erteilten Baugenehmigung zu entsprechen.

4 Rechtslage

4.1 Eigentumsverhältnisse

Ferienunterkünfte werden mit garantierten jährlichen Einnahmen von 5 % auf 97,5 % des Wertes des Objekts vor Steuern verkauft. Der Käufer überträgt den Nießbrauch für 20 Jahre an Peronnes Invest und profitiert von 4 Aufenthalten/Jahr im Park.

Nach zwanzig Jahren endet die Überlassung des Nießbrauchsrechts, und der Käufer kann dann wählen, ob er über das Objekt persönlich verfügen, den Vermietungsvertrag für Touristen verlängern oder das Objekt weiterverkaufen möchte.

Eine grundlegende Urkunde wird derzeit ausgearbeitet.

Infrastrukturen wie Schwimmbad, Restaurant, Werkstatt usw. bleiben das volle Eigentum von Peronnes Invest, ihre Nutzung ist jedoch kostenlos und im Vertrag enthalten. Diese sind nicht Teil des Miteigentums.

4.2 Nutzungsrechte

Das gesamte Objekt wird vermietet.

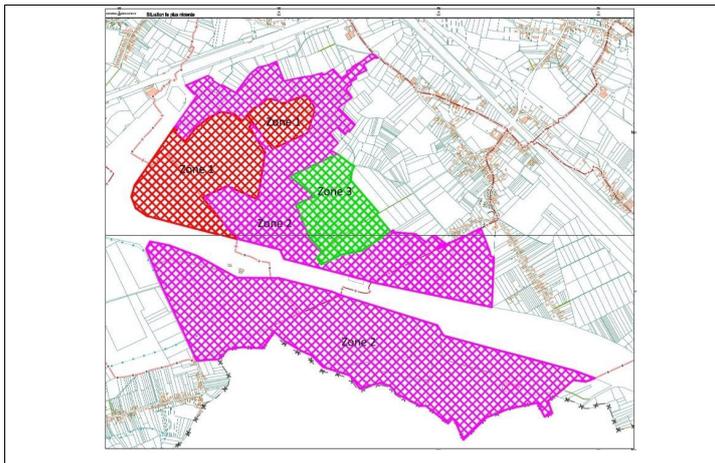
Vertragsform: Vermietungsvertrag für Touristen

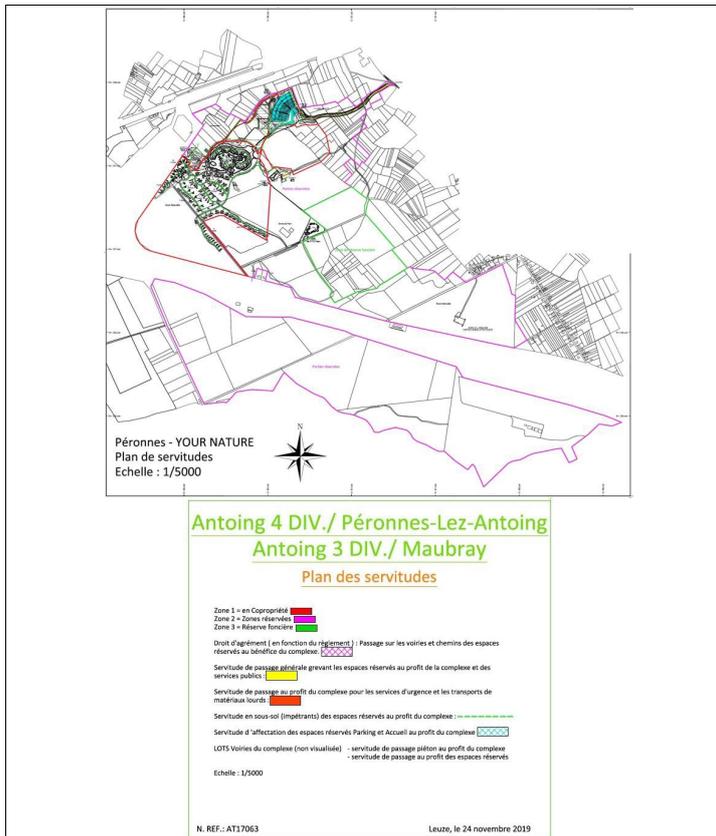
Kosten (Investitionspreis, Reinigung von Gemeinschaftseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen):

- Die verschiedenen Kosten sind noch nicht festgelegt. Sie werden auf 66,67 % der den Bewohnern in Rechnung gestellten Miete geschätzt.
- Während der Dauer des an Peronnes Invest übertragenen Nießbrauchs werden dem Käufer keine gemeinschaftlichen Kosten in Rechnung gestellt.
Grundsteuer, örtliche Steuern, Gebühren für die Verwaltung des Miteigentums und Renovierungsarbeiten sind inbegriffen.

Nach Ablauf der 20 Jahre können, je nach der vom Käufer getroffenen Wahl, Unterhaltskosten und andere Gemeinkosten anfallen.

4.3 Dienstbarkeiten





Auf dem Anwesen wurden unter- und oberirdische Wegerechte geschaffen, um das reibungslose Funktionieren der Notdienste, der Versorgung und der verschiedenen Verkehrsströme zu gewährleisten.

4.4 Fazit

Die Käufer der bewerteten Objekte können 20 Jahre lang 4 Aufenthalte pro Jahr wahrnehmen, sie müssen jedoch ihren Nießbrauch abtreten, um die Vermietung an Touristen zu ermöglichen. Dieser Kauf ist als eine langfristige Immobilieninvestition zu sehen.

Es besteht ein erhebliches Risiko im Falle:

- mangelnder Instandhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen und Infrastrukturen wie Schwimmbad, Restaurant usw. Im Falle einer Schließung (aus welchem Grund auch immer) oder einer Verschlechterung dieser Infrastrukturen würde sich dies negativ auf den Wert der Unterkünfte auswirken.
- mangelnder Instandhaltung der Unterkünfte und bei vorzeitiger Abnutzung angesichts der geplanten intensiven Nutzung der Unterkünfte.

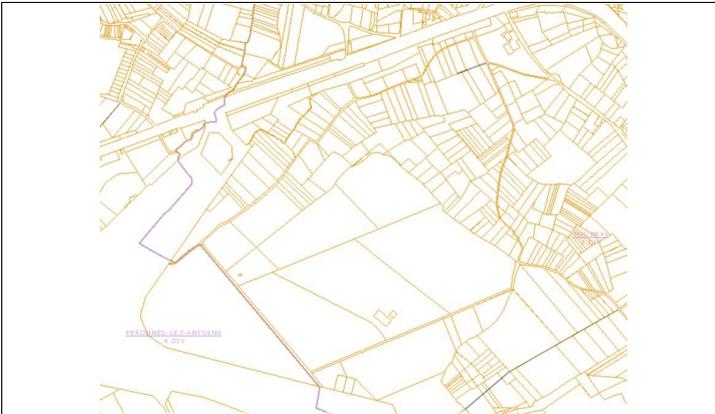
5 Zusammensetzung des Objekts

5.1 Objekt



5.2 Parzelle

5.2.1 Katasterkarte/Bebauungsplan



5.2.2 Abmessungen der Parzelle

Nur das unter der bewerteten Unterkunft liegende Grundstück gehört zum Eigentum.
Die übrigen Grundstücke gehören zu den Gemeinschaftsbereichen und zum ungeteilten Miteigentum.

5.3 Gebäude 1 – Alle Gebäude (auch wenn sie sich in ihrem Aussehen unterscheiden) sind nach der gleichen Bauweise und mit der gleichen Ausstattung gebaut.

Gebäudetyp: Vorgefertigte Gebäude
Bauart: Gebäude in Holzriegelbauweise

5.3.1 Art des Objekts

Naturorientierte Ferienunterkunft aus natürlichen Materialien.
Anzahl der Unterkünfte nach Typ, Ausführung, Vorhandensein von Terrasse-Keller-Parkplatz-Garten – siehe Details unten

Geschossfläche pro Gebäude

TYP	ANZAHL	Anz. Zimmer	AUSFÜHRUNG A: Luxus B: Standard C: eingeschränkt	FLÄCHEN		
				Brutto	Wohnfläche	Terrasse
TREELOFT	2	2	A	66,6 m ²	43,7 m ²	63,8 m ²
LODGE	4	1	A	41,2 m ²	33,6 m ²	3,7 m ²
LEAF HOUSE (2 Zi)	14	2	A	91,4 m ²	78,1 m ²	13,4 m ²
LEAF HOUSE (3 Zi)	8	3	A	117,0 m ²	99,2 m ²	13,3 m ²
COTTAGE	29	2	A	93,8 m ²	71,6 m ²	32,0 m ²
GESAMT	57					

Baujahr: 2019 bis 2020
Neuere Umbauten: keine

Allgemeine Ausstattung

- Küchen: Komplettausstattung, Haushaltsgeräte und Möbel in guter Qualität – behindertengerechte Ausstattung in barrierefreien Unterkünften
- Sanitär: Duschkabine oder Badewanne, Waschbecken auf Unterschrank, Wand-WC usw. Qualitätsgeräte und -wasserhähne
- Terrassen/Balkone: Jede Unterkunft hat eine eigene Terrasse (wie oben beschrieben).
- Heizung: elektrische Heizung
- 1 Holzofen pro Unterkunft (außer Lodge)

Sonderausstattung

- Wegwerfprodukte: keine
- Sonderausstattung: keine

Im Fall notwendiger Investitionskosten: keine – Neubau

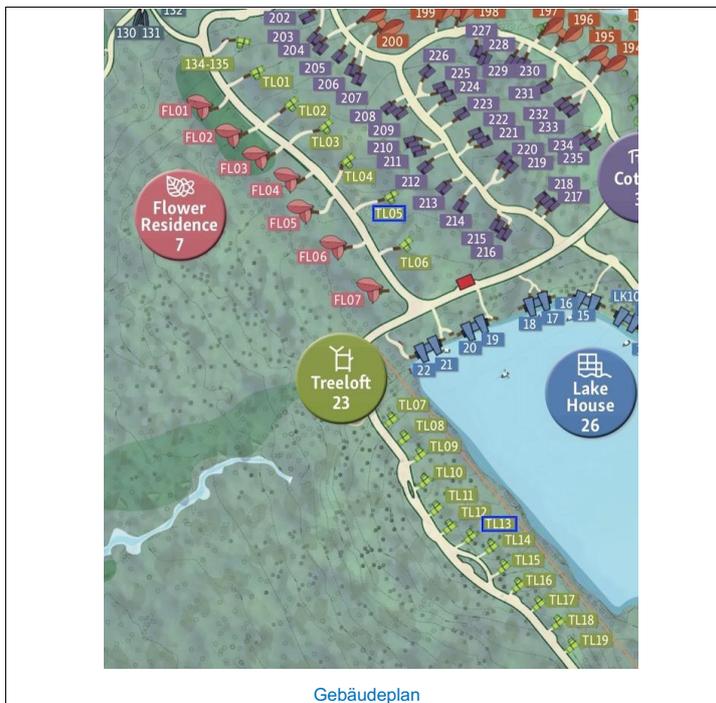
Aktuelle tatsächliche Nutzung:

- Objekte derzeit nicht belegt
- Nach der Fertigstellung werden die Objekte nur an Touristen vermietet.

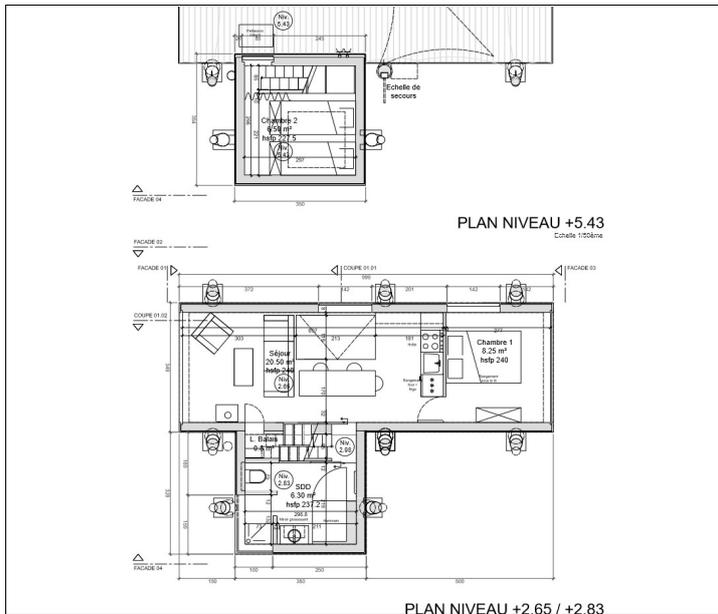
5.3.2 Pläne

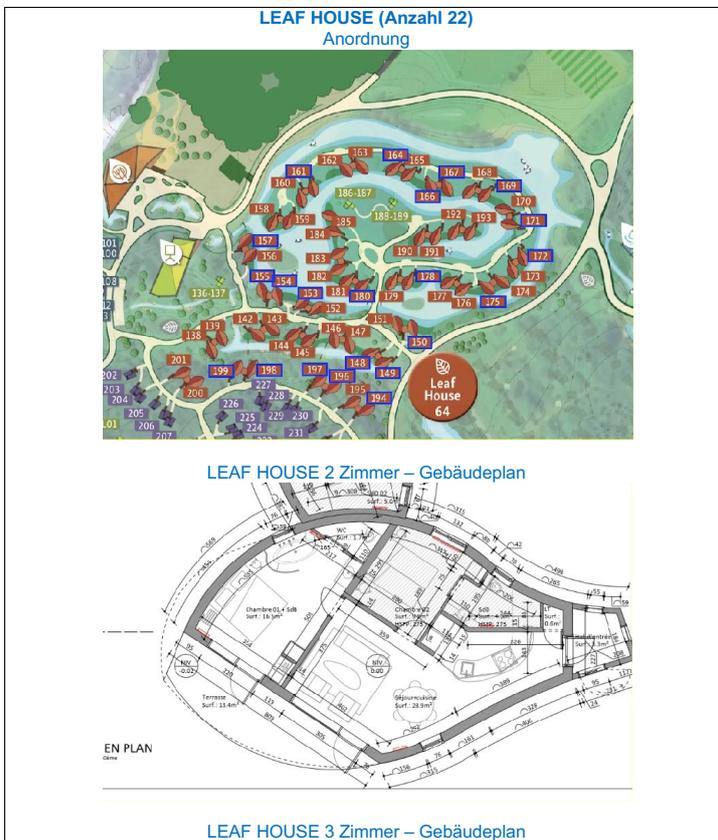
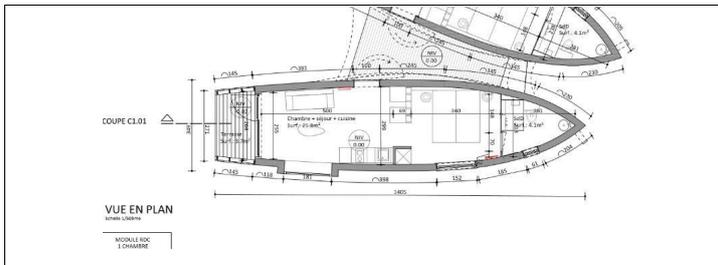


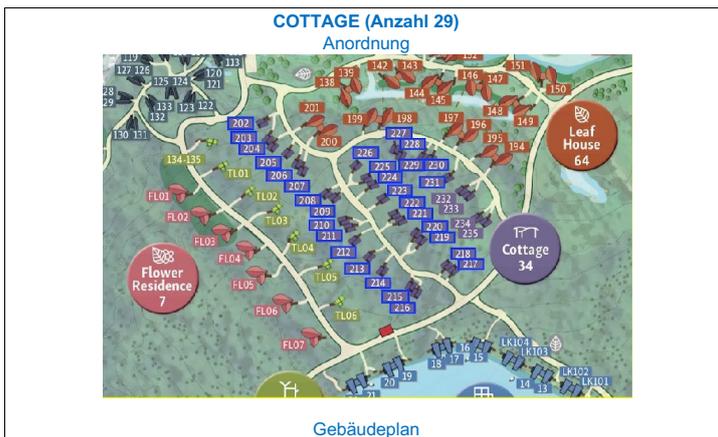
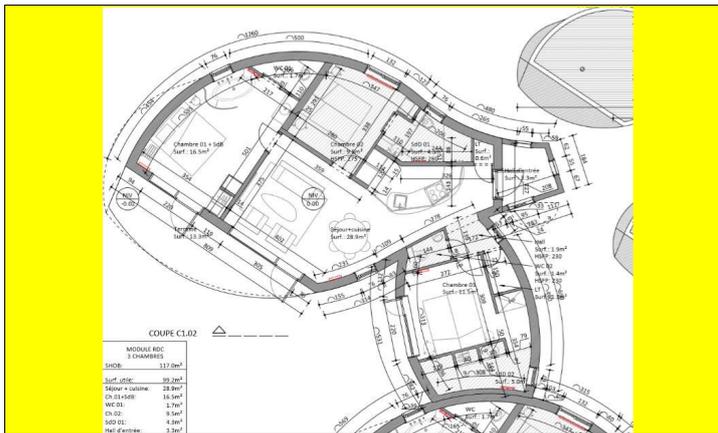
TREELOFT (Anzahl 2)
Anordnung

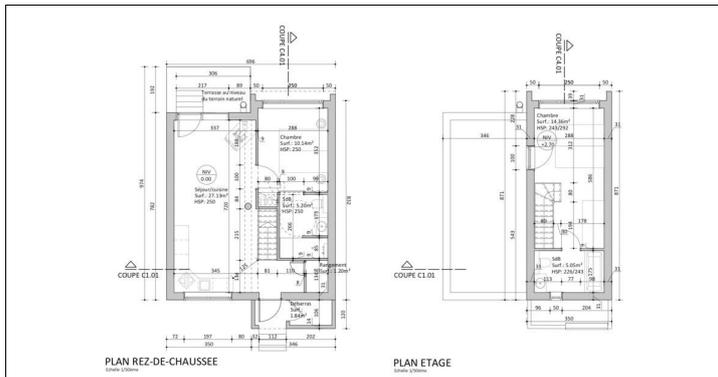


Gebäudeplan



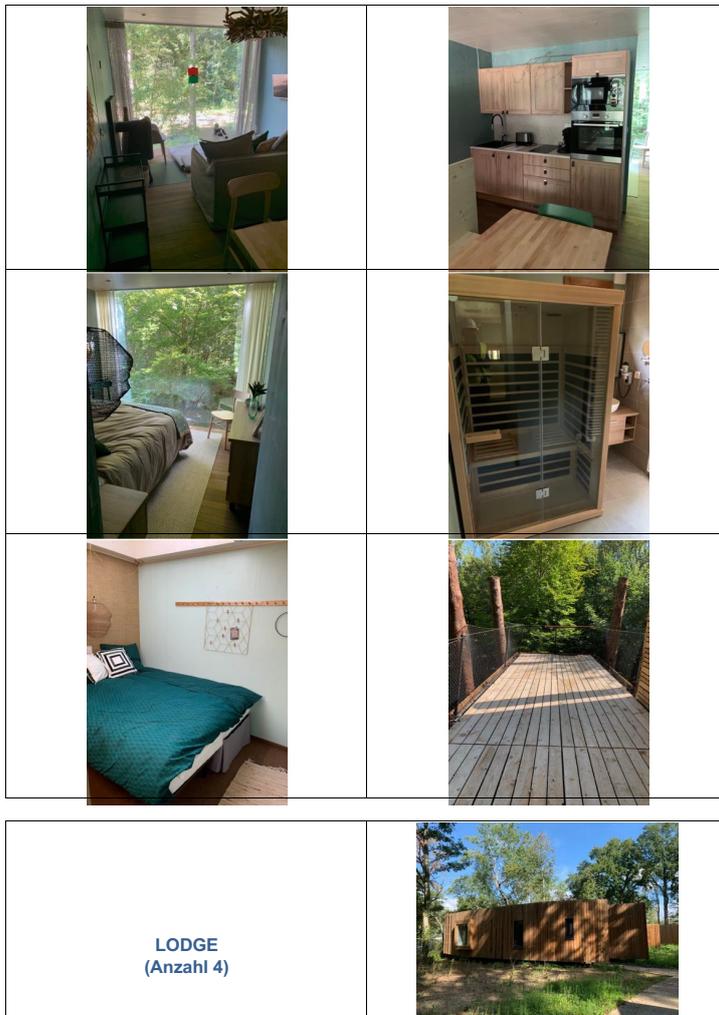


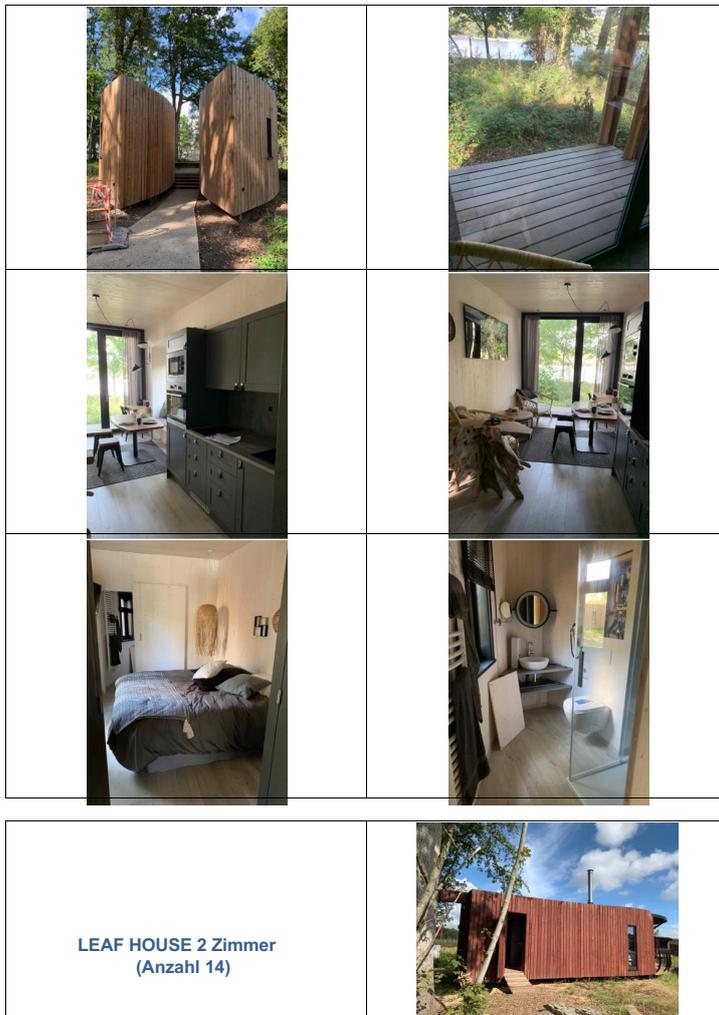


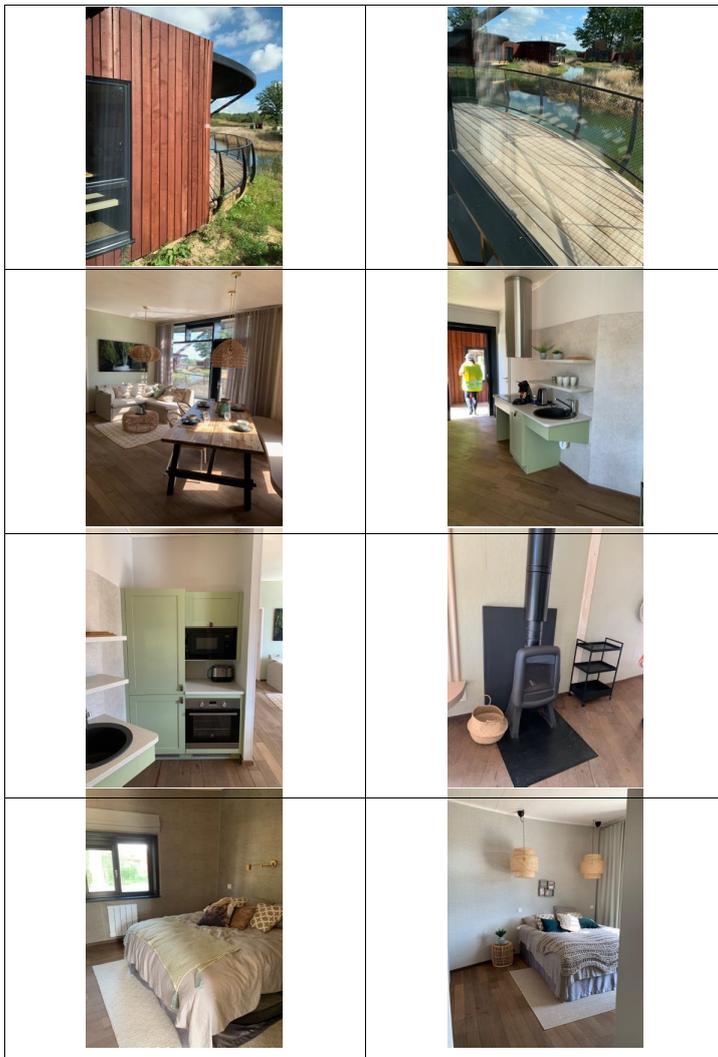


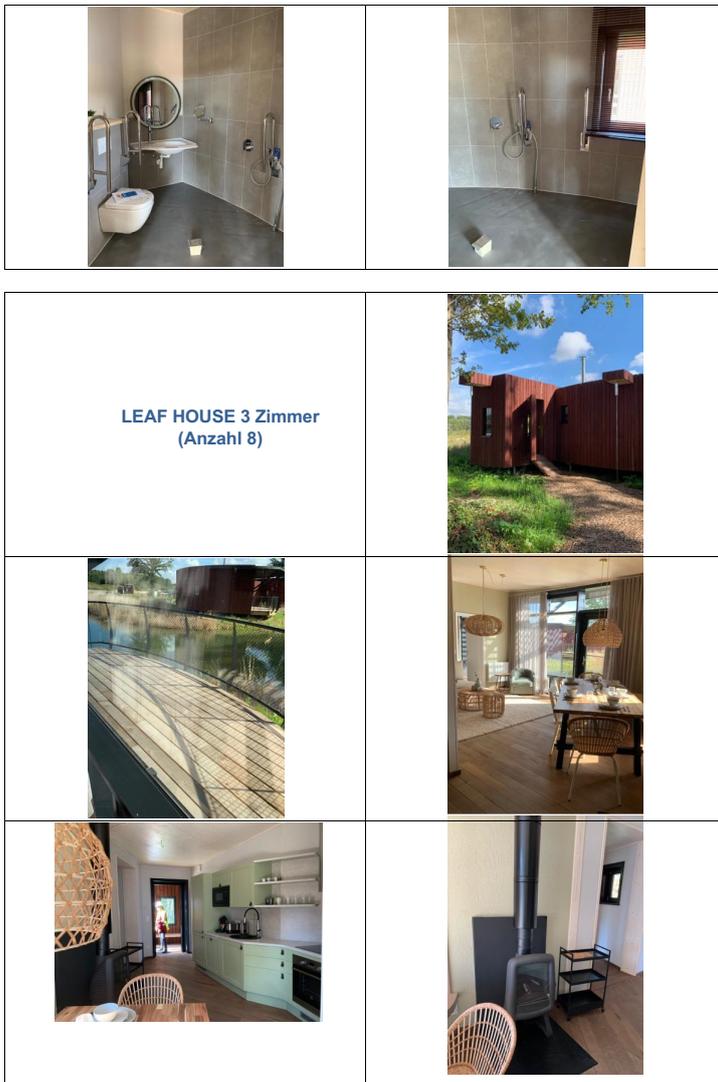
5.3.3 Fotos der Gebäude

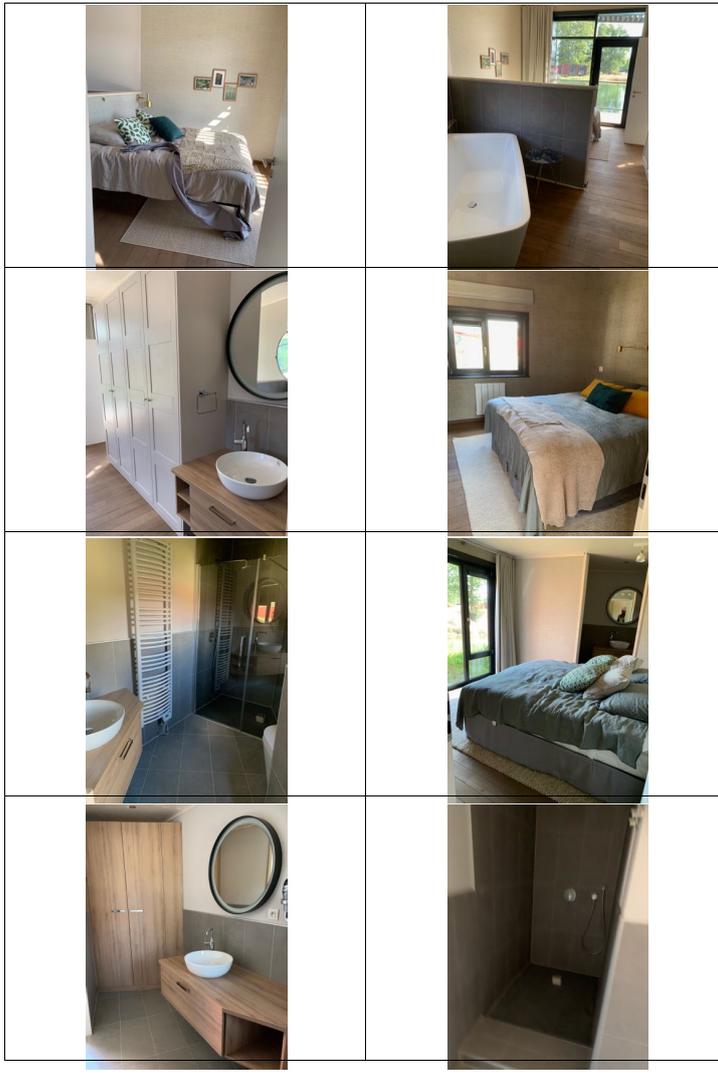


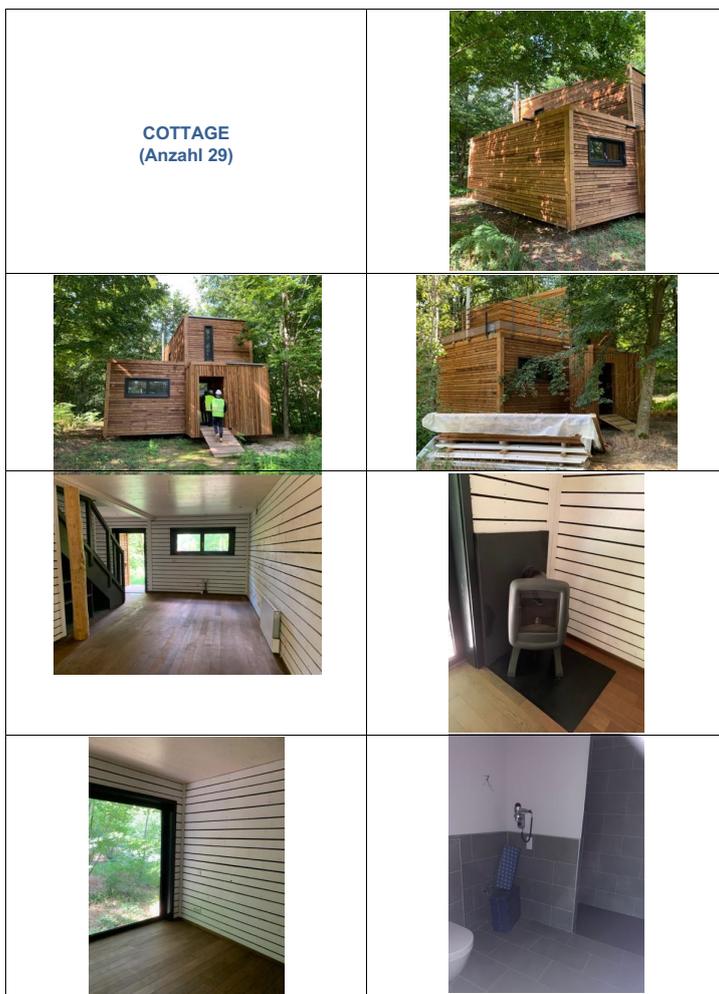


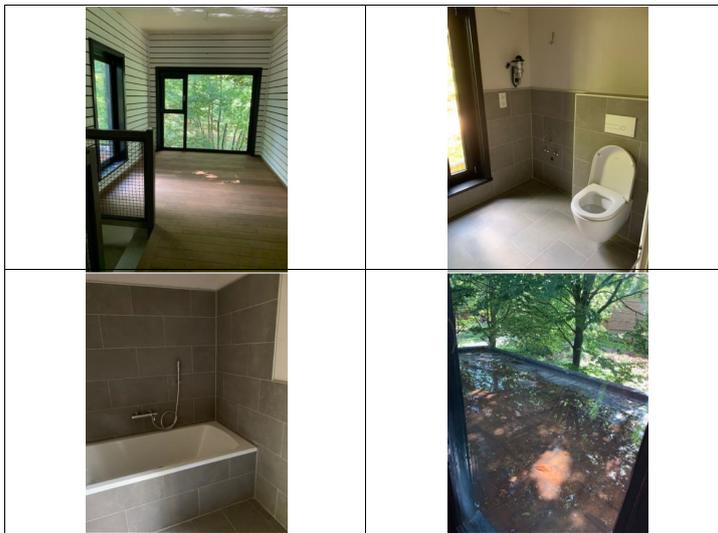






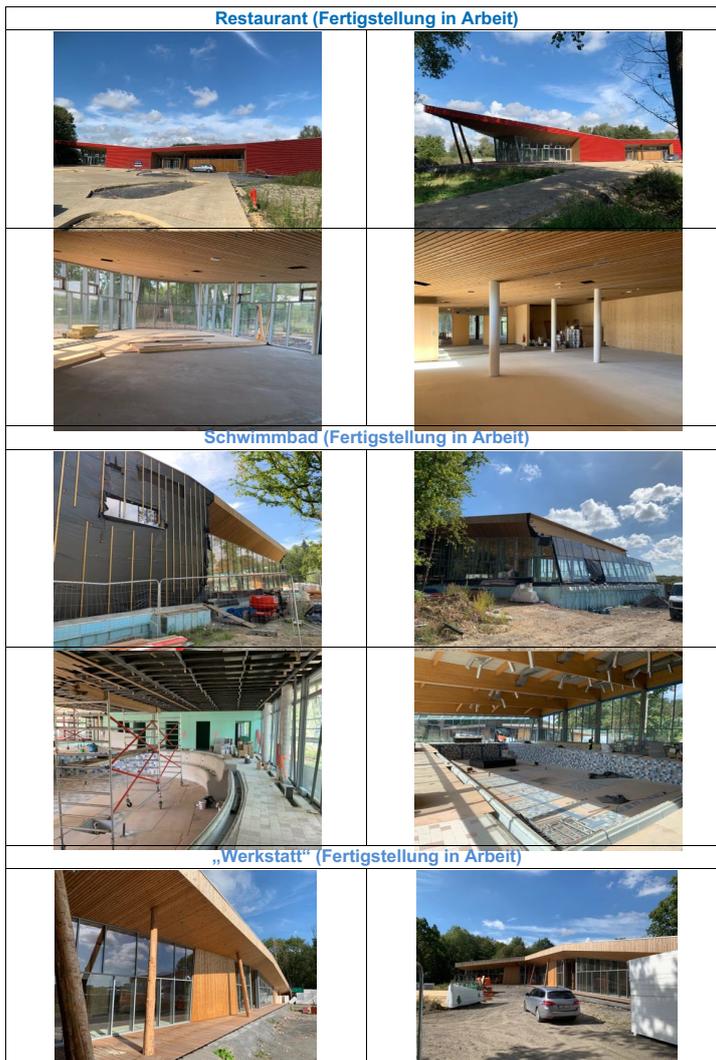






5.4 Nebengebäude/Außenanlagen

Diese Einrichtungen sind nicht im Miteigentum enthalten, aber ihre Nutzung ist für die oben beschriebenen Unterkünfte 20 Jahre lang kostenlos!





5.5 Fazit für das Objekt (Parzelle + Gebäude)

Objekte in neuem Zustand, in Fertigstellung (geplante Eröffnung im April 2021)

6 Bewertung und Berechnungen

6.1 Markt

Angesichts der Verkaufs- und Betriebsbedingungen liegt ein SEHR spezifischer Markt für diese Art von Objekt vor.

6.2 Marktwert

Der Marktwert einer Immobilie ist der Wert, den jeder vernünftige Mensch für diese Immobilie zahlen würde, wenn sie zum Verkauf angeboten wird (mit ausreichender Werbung). Bei der Bestimmung des Wertes werden Art und Funktion der Immobilie sowie der örtliche Immobilienmarkt und ein Verkauf innerhalb eines angemessenen Zeitraums berücksichtigt. Wir gehen von einem normalen Angebot aus.

6.3 Bewertung des bloßen Grundstückswertes

Der Bodenwert für Grundstücke im Erholungsgebiet beträgt 45,- €/m².

Es besteht ein Minderwert für: nicht zutreffend

Fazit: Der bloße Grundstückswert beträgt 45,- €/m².

6.4 Bewertung des Volleigentums

6.4.1 Ermittlung des Marktwertes über den Eigenwert

Diese Methode basiert auf dem Wiederbeschaffungswert (= Wiederherstellungswert eines Gebäudes mit der gleichen Funktionalität wie das begutachtete Objekt), erhöht um den Preis des Grundstücks, das für den betreffenden Zweck geeignet ist.

Unten werden Korrekturen vorgenommen, u. a. wegen:

- Alter, Wartungszustand, Reparaturkosten
- Struktur, Vielseitigkeit, Möglichkeit der Aufteilung in Lose usw.

Wiederbeschaffungswert – Gebäude

Typ	Anzahl	BODEN			GEBÄUDE			TERRASSEN			Alter	Wert/ Gebäude	GESAMTWERT
		Fläche	Wert/m ²	Gesamtwert	Fläche	Kosten/m ²	Gesamtkosten	Fläche	Kosten/m ²	Gesamtkosten			
TREELOFT	2	46 m ²	45 €/m ²	2 086 €	59,0 m ²	1525 €/m ²	89 987 €	63,0 m ²	127 €/m ²	8 007 €	0 %	100 080 €	200 161 €
LODGE	4	45 m ²	45 €/m ²	2 025 €	41,0 m ²	1729 €/m ²	70 871 €	4,0 m ²	127 €/m ²	508 €	0 %	73 405 €	293 619 €
LEAF-HOUSE (2 ZI)	24	104 m ²	45 €/m ²	4 680 €	91,0 m ²	1 424 €/m ²	129 561 €	13,4 m ²	127 €/m ²	1 703 €	0 %	135 942 €	1 903 193 €
LEAF-HOUSE (3 ZI)	8	330 m ²	45 €/m ²	5 864 €	117,0 m ²	1 424 €/m ²	168 533 €	33,3 m ²	127 €/m ²	4 230 €	0 %	174 107 €	1 392 855 €
COTTAGE	29	60 m ²	45 €/m ²	2 714 €	87,0 m ²	1 424 €/m ²	123 847 €	42,0 m ²	127 €/m ²	5 338 €	0 %	131 900 €	3 825 091 €
GESAMT	57												7 614 919 €

Die notwendigen Investitionskosten (siehe oben) werden auf insgesamt 0,- € ohne Mehrwertsteuer (pro registriertes Unternehmen) geschätzt.

Der Wiederbeschaffungswert, abzüglich der Abnutzung (Alter) und der notwendigen Investitionen (ohne Mehrwertsteuer) und ohne Sonderausstattung beträgt: 7.614.919,- €.

Korrekturen

Korrekturen: 0 €

Fazit: Der Marktwert, berechnet nach der Eigenwert-Methode, beträgt: 7.614.919,- €

Diese Ermittlung über den Eigenwert (ohne Grundstück und Anteil an den Gemeinschaftsteilen) wurde nicht gewählt.
Sie dient als Anhaltspunkt zur Untermuerung des unten festgelegten endgültigen Wertes.

6.4.2 Ermittlung des Marktwertes über den Mietwert

Diese Methode basiert auf dem angemessenen Mietwert des Objekts und einer üblichen Rendite je nach Art der Immobilie und ihrer Lage.

Bei dieser Methode wird davon ausgegangen, dass das gesamte Objekt vermietet ist.

Soweit sie nicht bereits im angemessenen Mietwert enthalten sind, werden Korrekturen vorgenommen für z. B.:

- Alter, Abnutzung, Reparaturkosten usw.
- Grundstücke, die eine Erweiterung ermöglichen usw.

Mietwert

Der normale Mietwert wird wie folgt ermittelt:

Auf den Gesamtmietwert wird eine Rendite von 4 % angewandt, was der Rendite von Gebäuden desselben Typs in diesem Markt entspricht.

Die Übertragungskosten betragen etwa 12,5 %.

Typ	Anzahl	Mietwert/ Unterkunft/Tag	Mietwert/ Unterkunft/Jahr	Angemessene Belegungsrate	Wartungs- kosten	Gegenwert Miets/ Unterkunft/Jahr	GESAMT	Marktwert/ Unterkunft auf der Basis des Mietwertes	GESAMTWERT
TRELOFT	2	225 €/Unterkunft/Tag	82 125 €/Unterkunft/Jahr	40 %	66,67 %	10 950 €/Unterkunft/Jahr	21 900 €/Jahr	243 333 €	486 667 €
LODGE	4	150 €/Unterkunft/Tag	54 750 €/Unterkunft/Jahr	40 %	66,67 %	7 300 €/Unterkunft/Jahr	29 200 €/Jahr	162 222 €	648 889 €
LEAF HOUSE (2 Zi)	14	285 €/Unterkunft/Tag	104 025 €/Unterkunft/Jahr	40 %	66,67 %	13 870 €/Unterkunft/Jahr	194 180 €/Jahr	308 222 €	4 315 111 €
LEAF HOUSE (3 Zi)	8	325 €/Unterkunft/Tag	118 625 €/Unterkunft/Jahr	40 %	66,67 %	15 817 €/Unterkunft/Jahr	126 533 €/Jahr	351 481 €	2 811 852 €
COTTAGE	29	285 €/Unterkunft/Tag	104 025 €/Unterkunft/Jahr	40 %	66,67 %	13 870 €/Unterkunft/Jahr	402 230 €/Jahr	308 222 €	8 938 444 €
GESAMT	57						774 043 €/Jahr		17 200 963 €
Rendite							4 %		
Übertragungskosten							12,50 %		
Ermittlung des Marktwertes über den Mietwert									17 200 963 €

Fazit:

- **Der jährliche Gesamtmietwert wird geschätzt auf: 774.043,- €**
- **Der Marktwert, berechnet nach der Mietwert-Methode, beträgt: 17.200.963,- €, gerundet 17.200.000 €**

6.4.3 Ermittlung des Marktwertes über Vergleichswerte

Diese Methode beruht auf dem Vergleich mit anderen Objekten desselben Typs. Durch die Studie der jüngsten Verkäufe, der Preisvorstellungen für ähnliche Objekte, der von spezialisierten Stellen vorgeschlagenen Preise und nach der Korrektur aufgrund des Zustands, Standorts, der Einrichtung, Größe usw. erhält man ein vergleichbares Objekt.

Diese Methode wurde nicht angewandt. Angesichts der Besonderheit des Objekts liegen keine Vergleichswerte vor.

6.5 Wertschätzung

6.5.1 Positive Aspekte

- Neue Objekte, von architektonischer Qualität, gut ausgestattet, an einem hochwertigen Standort gelegen, mit wichtigen gemeinsamen Infrastrukturen (Restaurant, Schwimmbad, Geschäfte usw.)
- Ökologisch verantwortliches Konzept und Trend zu „0“ Energieverbrauch (6.000 Photovoltaik-Paneele)
- „Niedrigenergie“-Objekte
- Spezifisches und innovatives Konzept (autofreier Standort, großer Parkplatz am Eingang, Verkehr mit Elektrofahrzeugen usw.)
- Rückerstattung des Kaufpreises entsprechend der Vereinbarung nach 20 Jahren Nießbrauchsverzicht
- Keine Verwaltungsangelegenheiten, keine Steuern, kein Unterhalt für die ersten 20 Jahre
- Möglichkeit, das Objekt 4 Mal im Jahr zu bewohnen

6.5.2 Negative Aspekte

- Betrieb und mögliche Rendite sind unbekannt (Objekte derzeit nicht belegt)
- Spezielles Kaufsystem, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erhalt eines Hypothekarkredits
- Der Eigentümer besitzt 20 Jahre lang nur den Nießbrauch, für den er einen Jahresbetrag erhält
- Verpflichtung, die Vermietung des Objekts durch Peronnes Invest zu ermöglichen
- Die Objekte müssen angesichts der Art der Nutzung regelmäßig gewartet werden
- Risiko des vorzeitigen Verschleißes des Mietobjekts

6.5.3 Käuflichkeit

Immobilien-Investitionssystem anstelle des traditionellen Kaufs.
Risiko der vorzeitigen Alterung aufgrund der möglichen intensiven Nutzung.
Aus diesen Gründen schätzen wir den Wert des Objekts ausschließlich über das Mietwertverfahren.

6.6 Werte vor Korrekturen

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Faktoren, einschließlich Korrekturen, schätzen wir die Werte des zu begutachtenden Objekts wie folgt (bevorzugt wird das Mietwertverfahren):

Wir haben folgende zusammenfassende Werte ermittelt:

Typ	Anzahl	Marktwert / Unterkunft auf der Basis des Mietwertes	GESAMTWERT
TREELOFT	2	243 333 €	486 667 €
LODGE	4	162 222 €	648 889 €
LEAF HOUSE (2 Zi)	14	308 222 €	4 315 111 €
LEAF HOUSE (3 Zi)	8	351 481 €	2 811 852 €
COTTAGE	29	308 222 €	8 938 444 €
GESAMT	57		17 200 963 €

6.7 Korrekturen

nicht zutreffend

6.8 Definitive Werte

Marktwert bei freihändigem Verkauf (Massenverkauf):

17.200.000,- €

(siebzehn Millionen zweihunderttausend Euro)

Marktwert im Fall einer öffentlichen Zwangsversteigerung

(Massenverkauf): 12.000.000,- €

(zwölf Millionen Euro)

WICHTIGE HINWEISE:

- Die oben genannten Werte werden unter der Voraussetzung erreicht, dass **alle gemeinsamen und anderen Freizeiteinrichtungen** fertiggestellt und funktionstüchtig sind.
- Die Werte berücksichtigen nicht eine mögliche vorzeitige Alterung aufgrund der voraussichtlichen intensiven Nutzung.
- Die oben angegebenen Werte basieren auf der Annahme von Mieteinnahmen, wie oben dargestellt (6.4.2).
- Der Eigenwert (ohne Grundstück und Anteil an den Gemeinschaftsteilen) wird als Anhaltspunkt zur Untermauerung des oben festgelegten endgültigen Wertes angegeben.