

# TASALIA BEWERTUNGSGESELLSCHAFT



---

## BEWERTUNGSBERICHT

Aktenzeichen 2026-000224-01-01 / 049.04-2026

---

OBJEKT: REIHENHAUS

Standort  
Straße PUIG MAJOR, Nr. 6, Haus 23

Gemeinde  
07181 – CALVIA

Provinz: Balearen

Land: Spanien

Antragsteller: PRIVATPERSON JURISTISCHE PERSON (SUC. 9990)

## BEWERTUNGSBERICHT FÜR GEBÄUDE UND/ODER IHRE BESTANDTEILE REIHENHAUS

Ref. 2026-000224-01-01  
Seite 1/16

### Inhaltsverzeichnis

#### SCHRIFTLICHE UNTERLAGEN

0. ANTRAGSTELLER DER BEWERTUNG UND ZWECK
  - 0.1.- IDENTIFIZIERUNG DER BEWERTUNGSGESELLSCHAFT
  - 0.2.- ANGABEN ZUM ANTRAGSTELLER
  - 0.3.- ZWECK
  
1. IDENTIFIZIERUNG UND STANDORT
  - 1.1.- STANDORT
  - 1.2.- REGISTERANGABEN
  
2. ÜBERPRÜFUNGEN UND UNTERLAGEN
  
3. ORT UND UMGEBUNG
  - 3.1.- ORT
  - 3.2.- GRUNDLEGENDE ANALYSE DER UMGEBUNG
  
4. BESCHREIBUNG UND FLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS
  - 4.1.- BESCHREIBUNG
  
5. GEBÄUDEDATEN
  - 5.1.- LAGE
  - 5.2.- MERKMALE DES GEBÄUDES
  
6. BESCHREIBUNG UND FLÄCHE DES BAUWERKS
  - 6.1.- BESCHREIBUNG
    - 6.1.1.- GESAMTKOMPLEX
    - 6.1.2.- BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE
    - 6.1.3.-BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE
    - 6.1.4.-AUFTEILUNG DER IMMOBILIE
  - 6.2.- BAULICHE MERKMALE
    - 6.2.1.-GRUNDLEGENDE BAUELEMENTE
    - 6.2.2.- EINZELNES BEWERTUNGSOBJEKT
    - 6.2.3.-SPEZIFISCHE AUSSTATTUNG
  - 6.3.- AKTUELLER ZUSTAND
  - 6.4.- ALTER
  
7. STÄDTEBAULICHE BESCHREIBUNG
  
8. SCHUTZREGELUNG, BESITZ UND NUTZUNG
  
9. MARKTANALYSE
  - 9.1.- ANGEBOT

# TASALIA

## BEWERTUNGSGESELLSCHAFT

Ref. 2026-000224-01-01

Seite 2/16

9.2.- NACHFRAGE

9.3.- AKTUELLE PREISSPANNEN FÜR VERKAUF ODER MIETE

9.4.- ERWARTUNGEN HINSICHTLICH ANGEBOT UND NACHFRAGE SOWIE WERTSTEIGERUNG

10. DATEN UND BERECHNUNG DER TECHNISCHEN WERTE

10.1.- BERECHNUNG DER AUSWIRKUNGEN €/m<sup>2</sup>

10.2.- BERECHNUNG DES WIEDERERSTATTUNGSWERTES

10.3.- BERECHNUNG DES MARKTWERTES (MW)

10.4.- BERECHNUNG DES MARKTWERTES

10.5.- KAPITALISIERUNGSWERT

10.6.- VERSICHERUNGSWERT

10.7.- ZUSAMMENFASSUNG DER WERTE UND METHODEN

11. BEWERTUNGSWERTE

12. EINSCHRÄNKUNGEN UND HINWEISE

13. ANMERKUNGEN

### BEILEGENDE UNTERLAGEN

- Luftbild
- Karte der Provinz
- Gemeindeplan
- Umgebungskarte
- UMGEBUNG
- UMGEBUNG
- EINGANG
- ZUGANG
- ZUGANG
- ZUGANG
- ZUGANG
- FASSADE
- STADTPLAN

# TASALIA

## BEWERTUNGSGESELLSCHAFT

Ref. 2026-000224-01-01

Seite 3/16

### 0 ANTRAGSTELLER DER BEWERTUNG UND ZWECK

#### 0.1.-IDENTIFIZIERUNG DER BEWERTUNGSGESELLSCHAFT

Bericht erstellt von TASALIA, einem Unternehmen der ALIA-Gruppe, deren operative Gesellschaft Alia Tasaciones, S.A. ist, eingetragen im Register der Banco de España unter der Nr. 4.406

#### 0.2.-ANGABEN ZUM ANTRAGSTELLER

DIE FLIEGENDEN KÖCHE GMBH mit Sitz in CI/HELLBRUNNER STRASSE  
-SALZBURG, ÖSTERREICH.NR 9 - PT A, 5020 - Ourense (00224), USt-IdNr.: ATU64488012

#### 0.3.-ZWECK

Zweck des vorliegenden Gutachtens ist die Bewertung eines REIHENHAUSES zur Ermittlung seines Marktwertes.

Auftraggeber ist: PRIVATPERSON JURISTISCHE PERSON (Suc. 9990)

Die vorliegende Bewertung wurde in Übereinstimmung mit den Anforderungen der Verordnung ECO/805/2003 vom 27. März über Bewertungsvorschriften für Immobilien und bestimmte Rechte für bestimmte finanzielle Zwecke durchgeführt, veröffentlicht im BOE vom 9. April 2003. Überarbeitet durch die Verordnung EHA/3011/2007 vom 4. Oktober, veröffentlicht im BOE vom 17. Oktober 2007.

Diese Bewertung entspricht nicht den ECO-Vorschriften, da sie weder einen der in Art. 2.a. der Verordnung ECO/805/2003 genannten Zwecke verfolgt, sondern nach der in der Berufspraxis für diese Art von Bewertungen üblicherweise angewandten und akzeptierten Methodik durchgeführt wurde.

### 1 IDENTIFIZIERUNG UND LAGE

Beschreibung der Immobilie: REIHENHAUS  
Zustand der Immobilie: Fertiggestellt

#### 1.1.-LAGE

Straße PUIG MAJOR, Nr. 6, Haus 23

GEMEINDE

07181 CALVIÀ

PROVINZ

Balearen

Die Katasteradresse und die physische Adresse stimmen überein; die dem Komplex zugewiesene Hausnummer ist im Grundbuch nicht verzeichnet, die Katasterreferenz ist in den Grundbuchunterlagen enthalten, es bestehen keine Zweifel an der Identifizierung.

## 1.2.-REGISTRIERUNGSDATEN

Grundbuchamt Nr. 1 von CALVIA

Einheit	Grundbuchnummer	Buch	Band	Blatt	Eintragung
WohnanlageReihenhaus					
Wohnung	22894	1582	4421	147	17

### EINHEITLICHE KATASTERIDENTIFIZIERUNG

Identifikation	Katasterreferenz
Wohnanlage Reihenhaus	
Wohnung	9008001-DD6890N-0024-MD

### EINZIGARTIGE IDENTIFIZIERUNG DER IMMOBILIE

Bezeichnung	Grundbuchnummer	Identifikationsnummer
Wohnung	22894	07021000040189

Dem vorliegenden Bericht sind ein Auszug aus dem Grundbuch sowie beschreibende und grafische Katasterinformationen beigelegt.

## 2 ÜBERPRÜFUNGEN UND UNTERLAGEN

### DURCHGEFÜHRTE ÜBERPRÜFUNGEN

- Übereinstimmung mit dem Katastergrundstück
- Öffentlicher Schutzstatus
- Überprüfung der Stadtplanung
- Sichtbare Dienstbarkeiten
- Bewohnungs-, Nutzungs- und Bewirtschaftungszustand
- Sichtbarer Erhaltungszustand
- Regelung zum Schutz des architektonischen Erbes
- Übereinstimmung mit dem Katastergrundstück
- Kein Enteignungsverfahren
- Kein Enteignungsplan oder -vorhaben
- Keine Verwaltungsentscheidung, die eine Enteignung beinhaltet
- Kein eingeleitetes Verfahren, das eine Enteignung beinhaltet
- Angaben zum Mietverhältnis
- Physische Identifizierung der Immobilie durch Besichtigung vor Ort, mit Überprüfung der Eintragsbeschreibung und der Fläche

# TASALIA

## BEWERTUNGSGESELLSCHAFT

Ref. 2026-000224-01-01

Seite 5/16

### VERWENDETE UNTERLAGEN

Grundbuchauszug  
Katasterunterlagen  
Lageplan  
Bebauungsplan  
Grundriss der Immobilie  
Geltende Bebauungsvorschriften  
Fotodokumentation  
Mietvertrag

### 3 LAGE UND UMGEBUNG

#### 3.1.-ORT

##### ART DES ORTSKERN

ART DES ORTSKERNES: Eigenständiger Ortskern.  
BERUFLICHE BESCHÄFTIGUNG: Die berufliche Tätigkeit ist vielfältig.

##### BERUFLICHE BESCHÄFTIGUNG UND EINKOMMENSNIVEAU

STÄDTISCHE KLASSIFIZIERUNG: Die Umgebung ist stadtnah.  
CHARAKTERISTISCHE NUTZUNG: Die Umgebung wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.  
EINKOMMENSNIVEAU DER UMGEBUNG: Das Einkommensniveau der Umgebung ist mittel bis hoch.

##### BEVÖLKERUNG

RECHTLICHE EINWOHNERZAHL: 53.491  
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG: Der Trend der Bevölkerungsentwicklung ist steigend.

##### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -DICHT

ENTWICKLUNG: Die Entwicklung des Umfelds ist abgeschlossen.  
KONSOLIDIERUNG: Der Konsolidierungsgrad des Umfelds ist hoch.  
ALTER: Das durchschnittliche Alter der Gebäude ist unterschiedlich.  
RENOVIERUNG: Der Renovierungsgrad ist mittel.

#### 3.2.-GRUNDLEGENDE ANALYSE DES UMFELDS

# TASALIA

## BEWERTUNGSGESELLSCHAFT

Ref. 2026-000224-01-01

S. 6/16

### ABGRENZUNG UND STÄDTISCHE MERKMALE

LAGE DER UMGEBUNG IM VERHÄLTNIS ZUR ORTSCHAFT: Die Umgebung liegt oberhalb des durchschnittlichen Niveaus der Ortschaft.

LAGE DER IMMOBILIE IM VERHÄLTNIS ZUR UMGEBUNG: Die Lage der Immobilie liegt oberhalb des durchschnittlichen Niveaus der Umgebung.

### ZUSTAND DER INFRASTRUKTUR

STRASSENBELAG: Die Zufahrt ist asphaltiert.

KANALISATION: Es besteht ein Anschluss an das allgemeine Kanalisationsnetz.

WASSERVERSORGUNG: Es gibt ein öffentliches Wasserversorgungsnetz.

STROMVERSORGUNG: Stromversorgung über Anschluss an das öffentliche Netz.

GASVERSORGUNG: Es besteht kein Anschluss an das Gasversorgungsnetz.

TELEFONANSCHLUSS: Ein Telefonanschluss ist vorhanden.

STRASSENBELEUCHTUNG: Die Straßenbeleuchtung ist ausreichend.

INFRASTRUKTURERHALTUNG: Der Zustand der Infrastruktur ist mittelmäßig.

QUALITÄT DER INFRASTRUKTUR: Die Qualität der Infrastruktur ist gut.

### AUSSTATTUNG

GEWERBE: Ausreichende gewerbliche Einrichtungen.

SCHULISCH: Ausreichende schulische Einrichtungen.

SPORT: Ausreichende Sportanlagen.

SOZIALE EINRICHTUNGEN: Ausreichende soziale Einrichtungen.

FREIZEIT: Reichhaltige Freizeiteinrichtungen.

PARKPLÄTZE: Ausreichende Parkplätze.

GRÜNFLÄCHEN: Reichhaltige Sportanlagen.

SONSTIGE EINRICHTUNGEN: -

### VERKEHRSVERBINDUNGEN

STRASSENVERKEHRSNETZ: Straßenverkehrsanbindung an das regionale Netz.

STRASSENBAHN: Es gibt keine Haltestelle.

BUSSE: Überregionale Busverbindungen.

U-BAHN: Keine Haltestelle vorhanden.

BAHN: Es gibt keinen Bahnhof.

FLUGHAFEN: Es gibt einen Flughafen. In Palma

HAFEN: Es gibt einen Seehafen.

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE: Es gibt öffentliche und private Parkplätze.

WEITERE DIENSTLEISTUNGEN UND VERKEHRSANBINDUNGEN: -

## 4 BESCHREIBUNG UND FLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS

### 4.1.-BESCHREIBUNG

ANMERKUNGEN ZUR FLÄCHE. Auf diesen Abschnitt wird verzichtet, da es sich um einen Teil eines Gebäudes in horizontaler Aufteilung handelt.

## 5 ANGABEN ZUM GEBÄUDE

### 5.1.-LAGE

Calle PUIG MAJOR, Nr. 6, Haus 23  
07181 - CALVIA  
BALEAREN

### 5.2.-MERKMALE DES GEBÄUDES

AKTUELLER ZUSTAND	STRASSENKATEGORIE	GEBÄUDEQUALITÄT	PORTIER
Ursprünglich	Sekundär	Mittlere	Nein

Gemeinschaftsbereiche	BAUJAHR	SANIERUNGSJAHR	UNTERGESCHOSS
Nein	1980	0	0

ALTER	AUFZÜGE	UTM-KOORDINATEN	PLAN ÜBER ERDGESCHWÄTZE
30 BIS 50 JAHRE	0	x: 2,521788600 y: 39,483565000	1

## 6 BESCHREIBUNG UND GRUNDFLÄCHE DES GEBÄUDES

### 6.1.-BESCHREIBUNG

#### 6.1.1.-GESAMTANLAGE

Das Gebäude erstreckt sich über das Erdgeschoss

#### 6.1.2.-BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Typologie: Reihenhaus

### 6.1.3.-BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

ALLGEMEINER ZUSTAND: Mittelmäßig

### 6.1.4.-AUFTEILUNG DER IMMOBILIE

Wohnung	Wohnzimmer, Küche, drei Schlafzimmer, drei Badezimmer, Esszimmer und Galerie.
---------	---

### FLÄCHEN (m²)

VORGESEHENE NUTZUNG	Katastergrundstück	Bebaute Fläche	Geprüfte Grundstücksfläche	Nutzfläche	Nachweisfläche	Geschätzte CCC	R-Nummer	Katastergrundstück
Wohngebiet Reihenhaus								
Wohnung	250,00	119,44	250,00	112,27	126,15	126,15	1,12	19.630,00

VORGESEHENE NUTZUNG	Kataster	Genehmigt
Wohngebäude Reihenhaus		
Wohnung	119,00	126,15

Es wird die nachgemessene Fläche berücksichtigt

### 6.2.-BAULICHE MERKMALE

#### 6.2.1.-GRUNDLEGENDE BAUELEMENTE

Tragende Mauern, gemauerte Außenwände, Flachdach.

#### 6.2.2.-EINZELNES BEWERTUNGSOBJEKT

WOHNUNG	BODENBELÄGE	VERTIKALE FASSADEN	DÄCHER
Wohnzimmer	Keramikfliesen	Gestrichener Putz	Anstrich
Küche	Keramikfliesen	Gestrichener Putz	Anstrich
Schlafzimmer	Keramikfliesen	Gestrichener Putz	Anstrich
Badezimmer	Keramikfliesen	Gestrichener Putz	Anstrich
Wohnzimmer	Keramikfliesen	Gestrichener Putz	Anstrich
Galerie	Keramikfliesen	Bemalter Putz	Anstrich

## AUSSENFASSADEN

Aluminium, Holz

## INNENBAU

Holz

### 6.2.3.-SPEZIFISCHE INSTALLATIONEN

WARMWASSER. Elektrischer Warmwasserspeicher

SANITÄRINSTALLATION UND SANITÄRGERÄTE. Sanitärgeräte aus glasiertem Porzellan, verchromte Einhebelarmaturen

VERGLASUNG. Doppel- und Einfachverglasung

### 6.3.-AKTUELLER ZUSTAND

Laut Katasterunterlagen ist das Gebäude 46 Jahre alt.

Zustand des Gebäudes: Nach Augenschein ist der Zustand des Gebäudes gut.

Instandhaltung des Gebäudes: Nach Augenschein ist die Instandhaltung des Gebäudes gut.

### 6.4.-ALTER

VORGESEHENE NUTZUNG	BAUJAHR	SANIERUNGSJAHR	Hauptnutzung/Nutzdauer
Wohnhaus (Reihenhaus)			
Wohngebäude	1980	---	Wohngebäude/100

Es wird festgehalten, dass das Alter der zu bewertenden Immobilie der elektronischen Katasterdatenbank entnommen wurde.

## 7 STÄDTEBAULICHE BESCHREIBUNG

IMMOBILIE AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANS. Kein

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN. Neufassung des Allgemeinen Stadtentwicklungsplans von Calvià  
Endgültige Genehmigung durch Beschluss der Sitzung vom 27. Juli 2012

Vorschriften sind beigelegt

FLÄCHENNUTZUNG: Gebiet für Mehrfamilienhäuser.

Zone RP-3

Mehrfamilienhäuser der Stufe 3.

Nutzung als Einfamilienhaus: : kompatibel.

FLÄCHENKLASSIFIZIERUNG: Konsolidiertes Stadtgebiet.

## 8 SCHUTZREGELUNG, BESITZ UND NUTZUNG

### BESITZ UND BESCHRÄNKUNGEN

Eigentümer (Vollbesitz):	IDENTIFIKATIONSDOKUMENT: N0087411E Eigentümer: DIE FLIEGENDEN KÖCHE GMBH Art des Eigentums: Volles Eigentumsrecht % Tatsächliches Eigentum: 100,00 % Eigentum: 100,00. Volles Eigentumsrecht
Bewohner:	IDENTIFIKATIONSDOKUMENT: Mieter: Christian und Eva Maria Klingmair
Nutzungsrecht:	Mieter

NEBENKOSTEN	BETRAG	Steuernummer
Bedingungen der Wohnanlage	---	

### MIETVERHÄLTNISS. AKTUALISIERUNG DER VERMIETETEN IMMOBILIEN

VORGESEHENE NUTZUNG	VERTRAGSBEGINN	Vertragsende	JAHRESBRUTTOEINNAHMEN	JAHRESKOSTEN
Wohnhaus Reihenhhaus				
Wohnung	01.10.2022	17.05.2080	21.600,00	2.160,00

## 9 MARKTANALYSE

### 9.1.-ANGEBOT

ART DES BESTEHENDEN ANGEBOTS: Das bestehende Angebot stammt aus dem Sekundärmarkt.

ANGEBOTSVOLUMEN: Das Angebotsvolumen ist durchschnittlich.

ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS: Die Entwicklung des Angebots ist stabil.

ÜBEREINSTIMMUNG ZWISCHEN ANGEBOT UND BEWERTETER IMMOBILIE: Die Übereinstimmung zwischen Angebot und bewerteter Immobilie ist mittel bis hoch.

### 9.2.-NACHFRAGE

ART DER BESTEHENDEN NACHFRAGE: Die Art der bestehenden Nachfrage stammt aus dem Primär- und Sekundärmarkt.

NACHFRAGEVOLUMEN: Das Nachfragevolumen ist durchschnittlich.

ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE. VERKAUFGGESCHWINDIGKEIT: Die Verkaufsgeschwindigkeit ist stabil.

ÜBEREINSTIMMUNG NACHFRAGE/BEWERTETE IMMOBILIE: Die Übereinstimmung zwischen Nachfrage und Immobilie ist mittel bis hoch.

VERMARKTUNGSDAUER: Die Vermarktungsdauer ist stabil.

### 9.3.-AKTUELLE PREISSPANNEN FÜR VERKAUF ODER MIETE

PRO QUADRATMETER AUF DEM PRIMÄRMARKT: -

EINHEITSPREIS SEKUNDÄRMARKT: Zwischen 4.512,50 und 6.934,09 €/m<sup>2</sup>

### 9.4.-ERWARTUNGEN HINSICHTLICH ANGEBOT UND NACHFRAGE SOWIE WERTSCHÖPFUNG

VERHÄLTNISS VON ANGEBOT UND NACHFRAGE: Auf dem Markt halten sich Angebot und Nachfrage die Waage.

WERTSCHÖPFUNG: Die Wertsteigerung entspricht der Veränderung des Verbraucherpreisindex

## 10 DATEN UND BERECHNUNG DER TECHNISCHEN WERTE

### 10.1.-BERECHNUNG DER WERTANSTIEGSKOSTEN €/m<sup>2</sup>

BERECHNUNG DER GRUNDSTÜCKSWERTANPASSUNG NACH DER VERKÜRZTEN STATISCHEN RESIDUALMETHODE VORSCHRIFTEN

VORGESEHENE NUTZUNG	WERT MARKT	KOSTEN BAU	KOSTEN ERFORDERLICH	FINANZKOSTEN	AUSGABEN VERBUNDEN	GEWINN BAUTRÄGER		AUSWIRKUNGEN
Reihenhaus								
Wohnung	7.204,69	1.780,00	391,60	216,14	144,09	18		3.376,02

### 10.2.-BERECHNUNG DES WIEDERERLÖSWERTES (€/m<sup>2</sup>)

#### KOSTENMETHODE

NUTZUNG	AUSWIRKUNG	BAUKOSTEN	BENÖTIGTE KAPAZITÄT	E.RÜCKGEWINNUNG	%Df+fu	%Df+fu %D ER	VRBf/VRN
Wohngebäude							
Reihenhaus							
Wohnung	3.376,02	1.780,00	391,60	---	46,0	---	4.548,68

Der Grundstückswert der Immobilie wurde unter Anwendung einer verkürzten statischen Residualmethode (REA) ermittelt.

### 10.3.- BERECHNUNG DES MARKTWERTES (VM)

#### VERGLEICHSMETHODE

#### VERGLEICHOBJEKTE (€/m<sup>2</sup>)

REFERENZ	ADRESSE	PLZ	TYP	O/T	Geschätzte Fläche	VERKAUFS	Koeffizient
D030326W00252	JULIA VICENS, Nr. 5, CALVIÀ	07181	Reihenhaus	O	360	5.238,89	1.016
D030326W00253	LLAUT, Nr. 18, CALVIÀ	07181	Reihenhaus	O	200	4.512,50	1.020
D030326W00255	RAMON LLULL (PORTALS NO, Nr. 9, CALVIÀ	07181	Reihenhaus	O	135	6.298,15	1.000
D030326W00257	SOL (B.PALM, Nr. 30, CALVIÀ	07181	Reihenhaus	O	220	6.934,09	0,927
D030326W00258	SAMANIEGO, Nr. 1, CALVIÀ	07181	Reihenhaus	O	240	5.145,83	1.008
D030326W0026	OLIVERA (CAS CATALA), Nr.	07181	Reihenhaus	O	227	6.484,58	1.040

Ref. 2026-000224-01-01

S. 12/16

REFERENZ	ADRESSE	PLZ	ART	O/T	Geschätzte Fläche	VERKAUFS	KOEF.
0	13, CALVIÀ						

Homogenisierter Preis pro m<sup>2</sup>, Reihenhaus . . .

5.763,75 €

#### HOMOGENISIERUNGSKRITERIEN

BEGRIFF	D030326W00252	D030326W00253	D030326W00255	D030326W00257	D030326W00258	D030326W00260
Fläche	1,08	1,02	1,00	1,03	1,04	1,03
Infrastruktur des Grundstücks	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Alter des Gebäudes	0,98	0,98	0,98	0,90	0,96	1,02
Grundstücksfläche	0,96	1,02	1,02	1,00	1,01	0,99
Anhänge	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Sonstiges	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

In der durchgeführten Marktstudie wurden keine Wertschwankungen der Immobilie festgestellt, die auf Umwelt- oder Klimarisiken zurückzuführen sind.

#### 10.4.- BERECHNUNG DES MARKTWERTES (€/m<sup>2</sup>)

##### VERGLEICHSMETHODE

VORGESEHENE VERWENDUNG	V.HOMOG.	D.REALES	E.RÜCKGEWINNUNG	FUNKTIONSKOSTEN	K	V.MARKT
Wohngebäude Reihenhaus						
Wohnung	5.763,75	---	---	---	1.267	5.763,75

Die Vergleichsmethode basiert auf dem Substitutionsprinzip und ermöglicht die Ermittlung des Marktwerts der zu bewertenden Immobilie durch den Vergleich mit ausgewählten Vergleichsobjekten ähnlicher Merkmale.

Die verglichenen Merkmale sind: Lage und Merkmale der Umgebung, Flächen, Alter, Nutzung, Typologie, Terrassen, Swimmingpool, Aufzug usw. Auf der Grundlage dieses Vergleichs wird der Homogenisierungskoeffizient der Vergleichsobjekte berechnet, die in der Tabelle der Marktstudie aufgeführt sind.

#### 10.5.- KAPITALISIERUNGSWERT

##### AKTUALISIERUNG VERMIETETER IMMOBILIEN (€)

VORGESEHENE NUTZUNG	RDE	IPC	RDE.CTE.	DIFFERENZ
Wohngebäude Reihenhaus				
Wohnung	2,53	3,70	-1,13	4,50

VORGESEHENE NUTZUNG	JAHRESNETTOERTRÄG	TYP	ΣEINNAHMEN-AUSGABEN	REVER-WERT	VAN
Wohnanlage Reihenhhaus					
Wohnung	19.440,00		495.824,58	121.265,36	617.089,94

Da die letzte (oder eine aktuelle) Mietquittung nicht vorliegt, wird die im vorgelegten Mietvertrag angegebene monatliche Miete zugrunde gelegt.

#### 10.6.-VERSICHERUNGSWERT

Artikel 10 des Königlichen Dekrets 716/2009 vom 24. April, mit dem bestimmte Aspekte des Gesetzes 2/1981 vom 25. März zur Regulierung des Hypothekenmarktes umgesetzt werden, legt fest:

Die Vermögenswerte, auf die die Hypothek aufgenommen wird, müssen über eine der Art der Vermögenswerte angemessene Schadensversicherung verfügen. Die Versicherungssumme muss dem Schätzwert des versicherten Vermögenswerts entsprechen, abzüglich des Wertes der von Natur aus nicht versicherbaren Vermögenswerte, insbesondere des Grundstücks.

Der Wert für Versicherungszwecke beläuft sich auf DE EURO (---).

#### 10.7.-ZUSAMMENFASSUNG DER WERTE UND METHODEN (€)

Die angewandten Bewertungsmethoden sind: Wiederbeschaffungskosten, Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren auf Basis des Mietvertrags (da die bewertete Wohnung vermietet ist).

GRUNDSTÜCK	VORGESEHENE NUTZUNG	KOSTEN	VERGLEICH	AKTUALISIERUNG (1)	GRUNDSTÜCK
	Wohngebäude Reihenhhaus				
22894	Wohnung	573.815,98	727.097,06	617.089,94	425.884,92
GESAMT		573.815,98	727.097,06	617.089,94	425.884,92

(1) Aktualisierung der Mieteinnahmen, vermietete Immobilien.

## 11 BEWERTUNGSWERTE

VORGESEHENE VERWENDUNG	M	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	VERANLAGUNGSWERT (€/m <sup>2</sup> )	EINHEITSPREIS (€)	GRUPPENPREIS (€)
Reihenhaus					
Wohnung	RN	126,15	4.891,72	617.089,94	617.089,94

Methode (M):

(RN): Aktualisierung der vermieteten Immobilien

**GESAMT**

617.089,94 €

Von diesen Beträgen sind gegebenenfalls diejenigen Belastungen und Abgaben abzuziehen, die auf die bewertete Immobilie entfallen und nicht in den verwendeten vorgeschriebenen Unterlagen enthalten sind oder durch nicht festgestellte versteckte Mängel begründet sind.

## 12 VORAUSSETZUNGEN UND HINWEISE

### VORAUSSETZUNGEN

[[DUE1]][C2]] Der Schätzwert ist an die Vorlage eines gültigen Mietvertrags und/oder des letzten Nachweises über Mieteinnahmen aus diesem Vertrag GEBUNDEN. Da die letzte (oder eine aktuelle) Mietquittung nicht vorliegt, wurde die im vorgelegten Mietvertrag angegebene Monatsmiete zugrunde gelegt.

### ALLGEMEINE HINWEISE

[[ODC9]][A1]] Es wird darauf hingewiesen, dass der Energieausweis nicht vorgelegt wurde, wie dies gemäß der Verordnung ECO/805/2003 vom 27. März und deren späteren Änderungen durch die Verordnung EHA 3011/2007 vom 4. Oktober sowie die Verordnung ECM/599/2025 vom 10. Juni vorgeschrieben ist.

[[DIF1]][A1]] Es wird darauf hingewiesen, dass Unstimmigkeiten zwischen dem tatsächlichen Zustand der Immobilie und ihrer Eintragung im Grundbuch oder Kataster bestehen, die jedoch keine Zweifel hinsichtlich ihrer Identifizierung oder ihres Wertes aufkommen lassen. Es wird empfohlen, die Eintragung korrekt vorzunehmen.

## 13 BEMERKUNGEN

# TASALIA

## BEWERTUNGSGESELLSCHAFT

Ref. 2026-000224-01-01

S. 15/16

### ANMERKUNGEN

Anmerkungen: Es wurde Zugang zum Inneren der Immobilie gewährt, jedoch haben die Mieter das Fotografieren des Innenbereichs nicht gestattet.

Zweck ist die Ermittlung des Marktwerts der Immobilie in ihrem aktuellen Zustand auf der Grundlage der vorgelegten Daten, um den Wert der Immobilie im Hinblick auf einen Verkauf, eine Vermietung oder andere Zwecke zu aktualisieren; der Bericht entspricht jedoch in seiner Erstellung nicht der Verordnung ECO 805/2003 vom 27. März (BOE Nr. 85 vom 09.04.2003) und geändert durch die Verordnungen EHA/3011/2007 vom 4. Oktober und EHA/564/2008 vom 28. Februar, da sein Zweck von den in Artikel 2 dieser Verordnung festgelegten abweicht.

Die Katasterreferenz der bewerteten Immobilie sowie die beschreibenden und grafischen Katasterangaben dazu wurden beim OVC (Oficina Virtual del Catastro) eingeholt.

Die vom Kunden oder von Dritten zur Erstellung des Gutachtens bereitgestellten Informationen und Unterlagen gelten als zuverlässig und vollständig; andernfalls übernimmt TASALIA, SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. keine Verantwortung für deren Richtigkeit und die sich daraus ergebenden Konsequenzen hinsichtlich des ermittelten Wertes oder in sonstiger Hinsicht.

Die Nutzung dieses Gutachtens ist ausschließlich auf den Antragsteller, seine Vertreter oder interessierte Dritte beschränkt (vorausgesetzt, der Zweck ist die hypothekarische Besicherung von Krediten oder Darlehen gegenüber den Adressaten), und auf den im Gutachten angegebenen Zweck, Er darf ohne Genehmigung von TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. weder ganz noch teilweise vervielfältigt, weitergegeben oder anderweitig verwendet werden.

Von den in diesem Bericht ermittelten Werten sind gegebenenfalls diejenigen Belastungen und Pfandrechte abzuziehen, die auf der bewerteten Immobilie lasten, da sie nicht in den vorgeschriebenen Unterlagen enthalten sind, nicht vorgelegt wurden oder auf nicht festgestellte versteckte Mängel zurückzuführen sind.

Der Versicherungswert gemäß RD716/2009 entspricht dem Schätzwert abzüglich des Grundstückswerts.

Gemäß Artikel 10 des Königlichen Dekrets 716/2009 müssen die Vermögenswerte, auf denen die Hypothekensicherheit bestellt wird, über eine der Art der Vermögenswerte angemessene Schadensversicherung verfügen. Die Versicherungssumme muss dem Schätzwert des versicherten Vermögenswerts entsprechen, wobei der Wert der von Natur aus nicht versicherbaren Vermögenswerte, insbesondere des Grundstücks, unberücksichtigt bleibt.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Befristung beträgt die Gültigkeitsdauer dieses Gutachtens SECHS MONATE; nach Ablauf dieser Frist ist eine Aktualisierung erforderlich.

Die in der Datei von TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. gespeicherten personenbezogenen Daten dienen ausschließlich der Untermauerung des Inhalts des Gutachtens oder der daraus resultierenden Maßnahmen. Der Betroffene hat das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Datenübertragbarkeit gemäß der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr

# TASALIA BEWERTUNGSGESELLSCHAFT

Ref. 2026-000224-01-01


Seite 16/16

dieser Daten (DSGVO).

Die Überprüfung des Zustands der Immobilie beschränkte sich auf eine Sichtprüfung, ohne dass spezifische Tests durchgeführt wurden, die darauf abzielen, den baulichen Zustand oder versteckte Mängel des Gebäudes zu untersuchen.

## 14 AUSSTELLUNGSDATUM, GÜLTIGKEITSDAUER UND UNTERSCHRIFTEN

Der vorliegende schriftliche Bericht umfasst 16 Seiten. Gültigkeitsdauer: bis zum 18. November 2026,

<p>Besichtigungsdatum: 15.05.2026 Datum des Gutachtens: 18.05.2026 Besichtigender Gutachter: JUAN JOSE RAJA BAÑO Berichterstattender Gutachter: JUAN JOSE RAJA BAÑO</p>	<p>Unterschrift des Gutachters</p> 
---	--

Unterschrift des Vertreters



Octavio Claro Izaguirre  
Unterzeichnet: Der  
Bevollmächtigte

## 15 DEM BERICHT BEIGEFÜGTE UNTERLAGEN

Siehe die in den Unterlagen beigefügten Anhänge.