

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 1/24**

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

6.265/100.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42327 Wuppertal, Kirchhofstraße 33, 33a, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Kirchhofstraße 33a im Dachgeschoss links gelegenen Wohnung und einem durch Einschub-Treppe verbundenen Raum im Spitzboden links nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

Grundstücksfläche: 1.134 m² Bodenwert: 301.000,00 €

Bodenwert anteilig: 19.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
	m²	nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	68	503,20 €	./.
Stellplatz		25,00 €	./.

Baujahr:	1995	Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
		Restnutzungsdauer:	50 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Bewirtschaftungskosten:	Verwaltung:	rd. 460,00 €
	Instandhaltung:	rd. 1.000,00 €
	Mietausfallwagnis:	rd. 120,00 €

Jahresrohertrag: rd. 6.350,00 € Jahresreinertrag: rd. 4.750,00 €

Vorläufiger Vergleichswert:	127.000,00 €	Vorläufiger Ertragswert:	126.000,00 €
-----------------------------	--------------	--------------------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Wertminderung wegen Räumungsbedarf: -2.500,00 €

Verkehrswert: 125.000,00 € Wertermittlungstichtag: 17.12.2024

Zubehör	Einbauküche, Zuschlag	250,00 €
---------	-----------------------	----------

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:	
Wertminderung pauschal	100,00 €