DIPL.–ING.
ROSWITHA HARNACH

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU DORTMUND ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse zum Zwangsversteigerungsgutachten

Aktenzeichen: 400 K 111/24

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

332/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42329 Wuppertal, Gräfrather Straße 58, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Abstellraum und drei Kellerräumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Grundstücksfläche:	308 m²	Bodenwert:	82.000,00 €
		Bodenwert anteilig:	27.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
	m²	nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	89	534,00 €	./.

Baujahr:	1948	Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
		Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	4,0 %		
Bewirtschaftungskosten:		Verwaltung:	rd. 420,00 €
		Instandhaltung:	rd. 1.200,00 €
		Mietausfallwagnis:	rd. 130,00 €
Jahresrohertrag:	rd. 6.400,00 €	Jahresreinertrag:	rd. 4.600,00 €
Vorläufiger Vergleichswert:	90.000,00 €	Vorläufiger Ertragswert:	82.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf Gemeinschaftseigentum	-2.500,00 €
Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf Sondereigentum	-22.000,00 €

Verkehrswert:	**60.000,00 €**	**Wertermittlungsstichtag:**	**18.03.2025**

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Wertminderung Nießbrauch	44.000,00 €