

Wertindikation

Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Tryptiser Str. 3 07806 Neustadt
erstellt mit:	SPRENGNETTER-FIVE2CLICK V.4.3.2.2 bereitgestellt durch die SPRENGNETTER GmbH
Wertermittlungstichtag:	09.08.2019
Bewertungskennzeichen:	19-08-vsrv01-12679-brk_9800008467

ermittelter Marktwert: 72.200,– €



Die ING übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Wertindikation.

1 Angaben zum Objekt



Darlehenssumme:	99.000 €
Postleitzahl:	07806
Ort:	Neustadt
Straße:	Triptiser Str.
Hausnummer:	3
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1994
Wohnfläche der Wohnung:	75 m²
Anzahl Wohneinheiten:	4
unterstellter Ausstattungsstandard:	mittel
Garagenstellplätze:	0
Außenstellplätze:	1

nachweisbare Modernisierungskosten:
Anmerkungen zu den belegbaren
Modernisierungskosten:

2 Bewertungsergebnis

Marktwert:	962,39 €/m² WF	72.179 €
		rd. 72.200 €

3 Hinweise zur Bewertung

-  **Bewertungsergebnis:** Dieses Objekt bedarf einer manuellen Prüfung. Bitte reichen Sie die kompletten Antragsunterlagen ein.
-  **Hinweis BRW-Abgabepflicht:** Die Marktwertermittlung unterstellt einen erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Zustand. Ggf. noch ausstehende nicht steuerliche Beiträge und Abgaben werden wertmindernd oder als Vorlast bei der Kreditvergabe berücksichtigt.

4 Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

5 Begriffliche Erläuterungen

Marktwert bzw. Verkehrswert

Als Marktwert wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (**Wert für Jedermann**). Dabei wurde vorausgesetzt, dass den Parteien ein durchschnittlicher (d.h. wie in Vergleichskauffällen benötigter) Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

6 Nicht berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Wertermittlung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Bewertung und den für die Wertermittlung hinterlegten Daten beruht. Seitens der SPRENGNETTER GmbH wurden die Angaben des Nutzers nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die SPRENGNETTER GmbH nicht besichtigt.

Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage eines durchschnittlichen Bodenwerts für die Lage des Bewertungsobjekts. Alle Wertansätze basieren auf der Annahme, dass der angesetzte Bodenwert die Lage des Bewertungsobjekts korrekt widerspiegelt. Die besondere Lage des Bewertungsobjekts (z.B. besondere Aussichtslage, Immissionslage aufgrund angrenzender stark befahrener Bundesstraße etc.) bleibt demzufolge bei der Bewertung unberücksichtigt, sofern diese nicht im durchschnittlichen Bodenwert erfasst ist.

Es wurde ein abgabenfreier Zustand unterstellt. D.h., es wurde davon ausgegangen, dass aktuell keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

Der Eigentumswohnung ggf. zugeordnete Sondernutzungsrechte (z.B. am Garten) wurden nicht berücksichtigt.

Bereits durchgeführte oder auch geplante Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten nicht belegt werden können, finden in der automatisierten Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Der Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, wie z.B. der Werteeinfluss von überdurchschnittlich großem Renovierungsbedarf, Baumängeln und Bauschäden und fehlender Fertigstellung, bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei dieser Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte keine Baugenehmigung vorliegen oder stimmt das

ausgeführte Vorhaben nicht mit dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht überein, so bleibt die sich hieraus ergebende Wertauswirkung unberücksichtigt.

7 Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der SPRENGNETTER GmbH.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens der SPRENGNETTER GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die SPRENGNETTER GmbH nicht besichtigt. Von der SPRENGNETTER GmbH kann deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

SPRENGNETTER GmbH

Barbarossastr. 2
53489 Sinzig / Rhein

E Immobilienbewertung@ing-diba.de

Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505