

Wertindikation

Bewertungsobjekt:	mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück Goldammerweg 10 45134 Essen
erstellt mit:	SPRENGNETTER-FIVE2CLICK V.4.3.2.2 bereitgestellt durch die SPRENGNETTER GmbH
Wertermittlungstichtag:	16.09.2019
Bewertungskennzeichen:	19-09-vsrv01-21975-cse_17676966_9800008467

ermittelter Marktwert: 183.000,– €



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




1 Angaben zum Objekt

Darlehenssumme:	550.000 €
Postleitzahl:	45134
Ort:	Essen
Straße:	Goldammerweg
Hausnummer:	10
bebaut mit:	Dreifamilienwohnhaus
Baujahr:	1936
gesamte Wohnfläche:	255 m²
Anzahl Wohneinheiten:	3
unterstellter Ausstattungsstandard:	mittel
Anzahl der Garagenstellplätze:	0
Anzahl der Außenstellplätze:	0
nachweisbare Modernisierungskosten:	15.022 €
Anmerkungen zu den belegbaren Modernisierungskosten:	

2 Bewertungsergebnis

Bodenwert:		55.040 €
Marktwert:	717,25 €/m² WF	182.899 €
	rd.	183.000 €

3 Hinweise zur Bewertung

-  **Bewertungsergebnis:** Auf den ersten Blick finanziert die ING dieses Objekt nicht. Wenn der ausgewiesene Marktwert wesentlich von Ihrer eigenen Einschätzung bzw. Ihren Unterlagen abweicht, können Sie die kompletten Objektunterlagen zur genaueren Prüfung einreichen (siehe FAQs).
-  **Modernisierungsgrad:** Aufgrund der eingegebenen Modernisierungskosten ergibt sich folgender Modernisierungsgrad: nicht modernisiert
-  **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 Ertragswertverfahrens ermittelt.

5 Begriffliche Erläuterungen

Bodenwert

Der Wert des Bodens wurde ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück auf der Grundlage des durchschnittlichen Lagewerts ermittelt und an die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks (insbesondere das Maß der baulichen Ausnutzung) angepasst. Es wurde ein abgabenfreier Zustand unterstellt. D.h., es wurde davon ausgegangen, dass aktuell keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz bestehen. Für den Fall, dass für das Bewertungsgrundstück noch nicht steuerliche Abgaben ausstehen, ist der ermittelte Marktwert um den Werteeinfluss dieser Abgaben zu reduzieren.

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 Online-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.

Eine ggf. vorhandene Baulandreserve (d.h. eine für eine weitere Bebauung selbstständig verwertbare Teilfläche) sowie eine weitere Bebauung mit untergeordneten Nebengebäuden (z.B. Schuppen) wurden nicht berücksichtigt.

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

Der Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, wie z.B. der Werteinfluss 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 Online-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