

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 021/23**

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

745/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42277 Wuppertal, Hügelstraße 63, Gemarkung Barmen, Flur 76, Flurstück 27,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Abstellraum und Kellerraum im 2. Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,

Grundstücksfläche: 356 m² Bodenwert anteilig: 7.700,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche m ²
Wohnen	36

Baujahr: Unbekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung gesamt: rd. 370,00 €
Instandhaltung gesamt: rd. 440,00 €
Mietausfallwagnis gesamt: rd. 60,00 €

Jahresrohertrag: rd. 2.800,00 € Jahresreinertrag: rd. 1.950,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 33.000,00 € Vorläufiger Vergleichswert: 37.000,00 €

Vorläufiger Verkehrswert 35.800,00 €

Konjunkturelle Anpassung - 15 % - 5.370,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -11.500,00 €

Verkehrswert: rd. 19.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 25.04.2023

