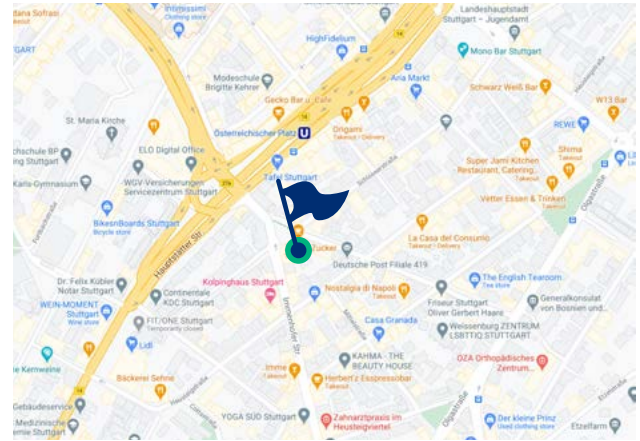


Immobilien Kurzgutachten

Adresse

Strasse: Schlosserstr.
Hausnummer: 33
PLZ: 70180
Ort: Stuttgart

Bundesland: Baden-Wuerttemberg
Landkreis: Stuttgart
Gutachter/in: Finance Buddy Team
Wertermittlungsstichtag: 17.09.2020
Objektbesichtigung: Keine Besichtigung



Beleihungswert: 257.000 Euro
 3.780 Euro/m2 Wohnflaeche

Marktwert: 302.000 Euro
 4.440 Euro/m2 Wohnflaeche

Objektdaten

Art der Immobilie Eigentumswohnung
Baujahr 1968
Wohnfläche 100 m2
Grundstücksgröße 100 m2
Erd-/Obergeschoss Erdgeschoss
Keller unterkellert
Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung sehr einfach
Zustand sehr einfach

Parkplatz (Anzahl)

Stellplatz ja (1)
Garage nein
Tiefgaragenstellplatz nein

Bauweise Massiv
Verwendung Eigennutzung
Erbbaurecht ja

Diese Wertermittlung ist nur eine grobe Einschätzung basierend auf Vergleichswerten ohne Gewähr und dient nur privaten Zwecken. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Immobilien Kurzgutachten

1 Modernisierung

Kernsaniert	nein
Umfang	-
Durchführungsjahr	-

Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	nein
Umfang	-
Durchführungsjahr	-

Fenster	nein
Umfang	-
Durchführungsjahr	-

Leistungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	nein
Umfang	-
Durchführungsjahr	-

Heizungsanlage	nein
Umfang	-
Durchführungsjahr	-

Wärmedämmung der Außenwände	nein
Umfang	-
Durchführungsjahr	-

Bäder	nein
Umfang	-
Durchführungsjahr	-

Innenausbau, z.B. Decken und Böden	nein
Umfang	-
Durchführungsjahr	-

Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	nein
Umfang	-
Durchführungsjahr	-


Diese Wertermittlung ist nur eine grobe Einschätzung basierend auf Vergleichswerten ohne Gewähr und dient nur privaten Zwecken. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

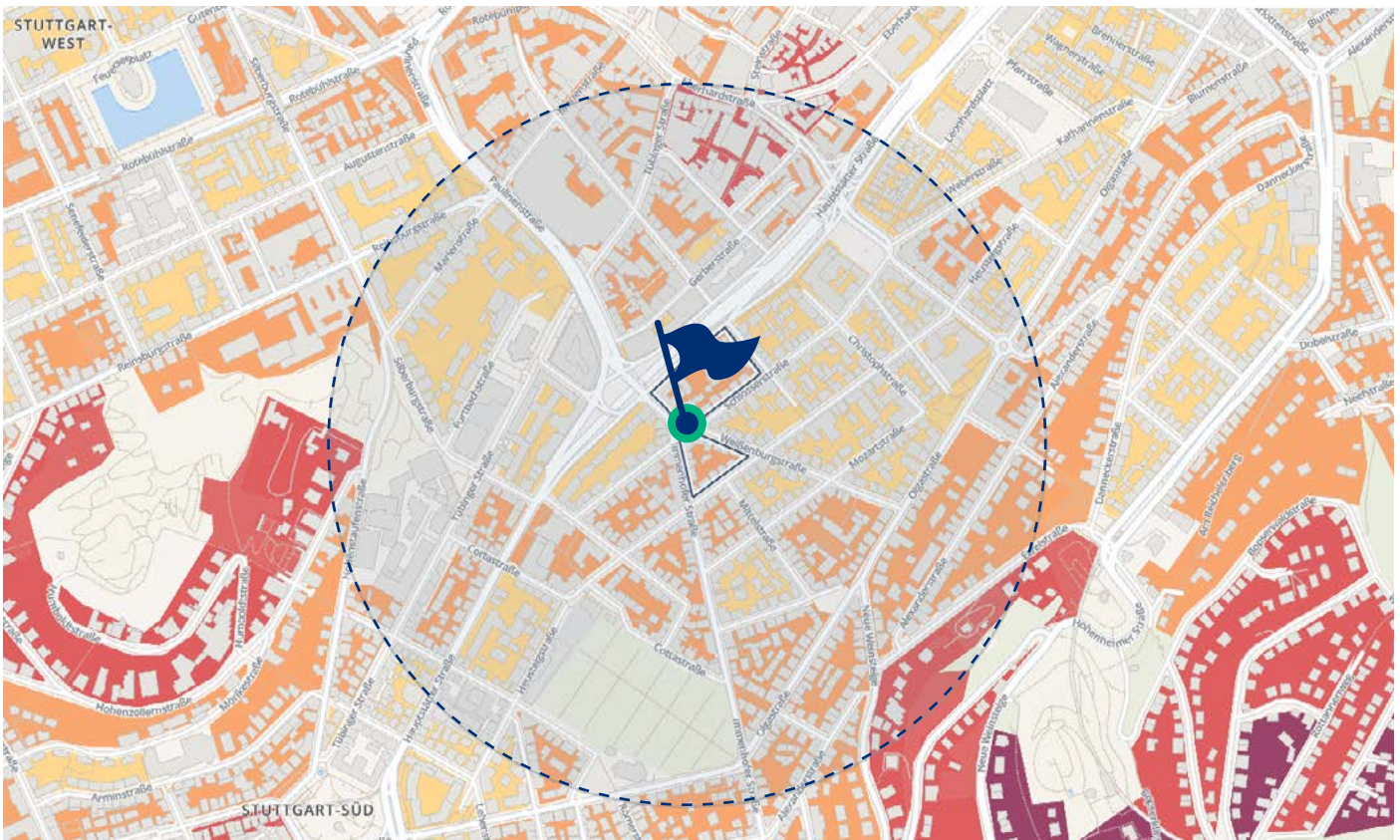
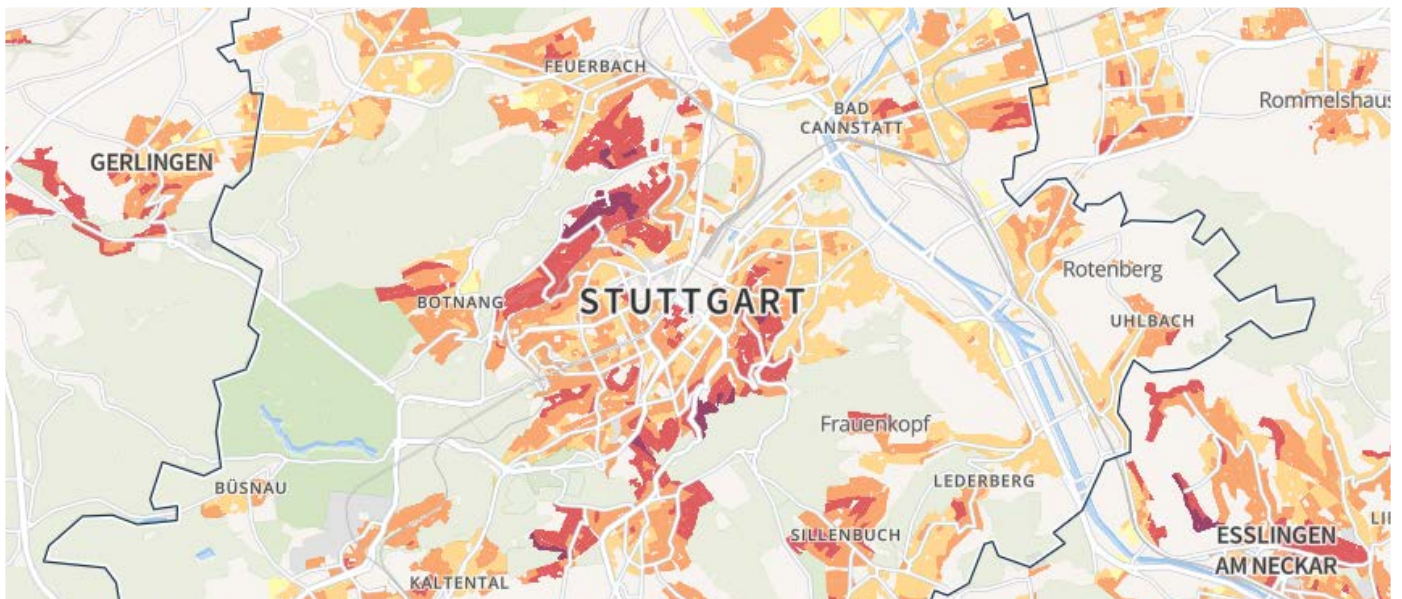


Immobilien Kurzgutachten

2.0 Vergleichswert Karte

WOHNLAGE

einfach  herausragend



Immobilien Kurzgutachten

2.1 Vergleichswert

Objekt	Wohnfläche (m ²)	Vertrag Kaufpreis (€/m ²)	Vergleichspreise*			Wert (€/m ²)		Marktwert (€)	Beleihungswert (€)
			(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	ange- messen	nach- haltig		
Eigentumswohnung	68	3.510	3.513	5.445	4.898	4.900	397.364	297.364	

*Bis zu 300 Vergleichspreis-Quellen u.a.: on-geo GmbH, Immoscout, Immowelt, Homeday

Nebengebäude/Stellplätze					(€/m ² bzw. €/Stk.)			
Stellplatz (Tiefgarage) (1)					5.000	5.000	5.000	5.000
							402.364	312.367
Sicherheitsabschlag (BWT)						15,00%		45.355
VERGLEICHSWERT (ungerundet)							402.364	357.011
VERGLEICHSWERT (gerundet)							402.000	357.000

Vergleichsobjekte

ID	Objektart	WNFL. (m ²)	Bau- jahr	PLZ	Lage- qualität	Zustand	Ausstattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m ²)	
									original	angepasst*
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387
	Eigentumswohnung	75	1989	71638	sehr gut	gut	gehoben	31.03.2020	3.466	3.387

* Die originalen Kaufpreise wurden hinsichtlich abweichender Objektmerkmale an das Bewertungsobjekt angepasst.

Kaufpreisspanne Vergleichsobjekte angemessen: 2.789 - 6.978 €/m² (Objekte)

Mittelwert angemessen: 3.437 €/m²

Diese Wertermittlung ist nur eine grobe Einschätzung basierend auf Vergleichswerten ohne Gewähr und dient nur privaten Zwecken. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Immobilien Kurzgutachten

3 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	70180 Stuttgart,
Straße, Hausnummer	Schlosserstr. 33
Einwohnerzahl	149.352
Grundstückswertinformationen	1130,00 €/m ²

Quelle Quelle Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stuttgart zum Stichtag 31.12.2019. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.

Bemerkungen Bemerkungen Die Ermittlung des Grundstückswertes beruht auf einem zonalen Wert. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um Wohnbauflächen. Es liegt der Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV 'Baureifes Land' vor und der beitragsrechtliche Zustand gemäß BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) ist erschließungsbeitragsfrei. Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.

Lageeinschätzung (Wohnen)
Lage im Verhältnis zum Kreis

sehr gut

Vergleichspreise Wohnen

Vorschlagswert (Spanne)
Bemerkungen

4.532 (3.750 – 6.243) €/m²

Es wurden 390 Vergleichsobjekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2020). Daraus wurden die 15 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,8 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 2,6 (mittel). Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Quelle

Bis zu 300 Vergleichspreis-Quellen u.a.: on-geo GmbH, Immoscout, Immowelt, Homeday

4 Restnutzungsdauer (berechnet)

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	65 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer	73 Jahre

Diese Wertermittlung ist nur eine grobe Einschätzung basierend auf Vergleichswerten ohne Gewähr und dient nur privaten Zwecken. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Immobilien Kurzgutachten

5 Ergebnisübersicht

		Marktwert	Beleihungswert
Werte	Vergleichswert	401.000	359.000
	Ableitung vom Vergleichswert	401.000	359.000
Ergebnis		401.000	359.000
			85% vom Marktwert

Erstellt am 17.01.2021

Finance Buddy Team

Beleihungswert festgesetzt mit: _____ **EUR**

Diese Wertermittlung ist nur eine grobe Einschätzung basierend auf Vergleichswerten ohne Gewähr und dient nur privaten Zwecken. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.