

Daniela Dobberstein • Stadtwaldgürtel 35 • 50935 Köln

Verkehrswertermittlung von Immobilien Grundstücke, Häuser, Wohnungen

Das Gutachten in Form einer ausführlichen Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) wird **gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB)** erstellt. Das Gutachten ist zur Vorlage bei Gericht, bei Finanz- und Steuerbehörden, bei Ehescheidungen, bei Erbauseinandersetzungen/-streitigkeiten, Schenkungen, komplexen Vermögensumschreibungen/-übergängen, zur Vorlage bei einem Kreditgeber (Bank), zur Vorbereitung eines Verkaufs u.a. Einsatzmöglichkeiten das einzige **Gutachten, welches Ihren Anforderungen genügt.**

Die Verkehrswertermittlung umfasst folgende Leistungen:

- Ortstermin mit Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts
- Fotodokumentation
- Augenscheinliche Beurteilung der Bausubstanz
- Ausführliche Beschreibung der dominierenden Merkmale der Immobilie
- Ausführliche Beschreibung wesentlicher Grundstücksdaten und rechtlicher Gegebenheiten
- Überprüfung von Flächenangaben (Wohnfläche / Bruttogrundfläche)
- Bodenwertermittlung
- Ausführliche Begründung des Ermittlungsverfahrens (Sachwert-/ , Ertragswert-/ , Vergleichswertverfahren) und Ableitung des Verkehrswertes
- Ausführliche Begründungen der für die Wertermittlung wesentliche Einflussfaktoren
- Berücksichtigung von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches
- Berücksichtigung von außergrundbuchlichen Belastungen
- Analyse der Marktdaten
- Einholung von Auskünften bei den Behörden, Einsichtnahme in die Grundakte
- Aufarbeitung der vollständigen Objektunterlagen
- Bewertung von Bauschäden und des Instandhaltungsstaus.

Vom Auftraggeber sind folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

Wenn Sie es als Auftraggeber wünschen, kann ich Sie gerne bei der Beschaffung und / oder Erstellung der benötigten Unterlagen unterstützen.

- Aktueller Auszug aus dem Grundbuch
- Aktueller Auszug aus der Flurkarte, Lageplan
- Aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Baugenehmigung(en)
- Baubeschreibung; Energieausweis
- Aufstellung und Rechnungen über Modernisierungsmaßnahmen
- Vermasste Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte), Ansichten
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) / Kubatur
- Wohn-/ , Nutzflächenberechnung
- Aktuelle Mietverträge und Mietzusammensetzung; Kontaktdaten Mieter
- Bei Eigentumswohnungen zusätzlich Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- Bei Eigentumswohnungen zusätzlich letzte 3 Protokolle Eigentümerversammlung
- Bei Eigentumswohnungen zusätzlich aktuelle Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan
- Bei Erbbaurechten zusätzlich Erbbaurechtsvertrag; Verträge zu Abt. II
- Bei Erbfall: Testament, Sterbeurkunde; Bei Betreuungsfall: Betreuungsausweis

Daniela Dobberstein
Stadtwaldgürtel 35
50935 Köln
Tel. 0221 - 16991097
Fax 0221 - 16991101
mail@sv-dobberstein.de
www.sv-dobberstein.de

Bankverbindung
Konto 1783780
BLZ 50010700
IBAN:DE2250010700
0001783780
BIC:DEGUDEFFXXX
Degussa Bank

USt.IdNr.
DE268828040