



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöllner
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS izert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Aschaffenburg
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Schloßplatz 5
63739 Aschaffenburg



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

852 K 2/23

Aschaffenburg, 13.05.2024

Exposé zum Verkehrswertgutachten i.S.d. § 194 BauGB

Grundbesitz:

Teileigentumsgrundbuch von Obernburg, Band 151, Blatt 6525
192/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstücke 84, 84/1, 87,
88, 105/3, Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 66-70, Am Stiftshof 3

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 15
gekennzeichneten Räumen (Ladeneinheit).



Wertermittlungsstichtag: 11.04.2024
Qualitätsstichtag: 11.04.2024

Verkehrswert: 142.500 € (inkl. 5 % Sicherheitsabschlag)

Hinweis: Bei vorliegendem Exposé handelt es sich um eine stark komprimierte
Zusammenfassung wesentlicher Punkte des Gutachtens.

**Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.**

1. Wertermittlungsergebnisse

Für Ladeneinheit
in Römerstraße 66, 63785 Obernburg am Main
Flurstücke 84, 84/1, 87, 88, 105/3

1.1 Bodenwert

Bodenrichtwert	320 €/m ²	(01.01.2022, baureifes Land, ebf, MI)
Angepasster Boden(richt)wert	320 €/m ²	
Grundstücksgröße	987 m ²	
<hr/>		
Bodenwert gesamt (192/10.000 MEA) rd.	6.100 €	

1.2 Objektdaten

Typ	Nutzfläche	Baujahr	GND	RND
Ladeneinheit im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses	rd. 63 m ² (davon rd. 31 m ² im UG)	1994	70 J.	40 J.

Nutzung des Objektes: Die zu bewertende Immobilie ist zum Bewertungsstichtag vermietet und wird als Büro genutzt.

Mietverträge: Dem Sachverständigen wurde der ursprüngliche Mietvertrag vom 23.08.1996 nicht vorgelegt. Es wurde lediglich ein Nachtrag zum Mietvertrag vom 04.02.2008 zur Verfügung gestellt.

1.3 Wesentliche Daten

Ertragswert

Marktübliche Miete	11,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	rd. 19%
Liegenschaftszinssatz	3,20%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Uderrrent)	-2.492 €
Ertragswert rd.	150.000 €

Ergebnisse

Bodenwert rd.	6.100 €
Ertragswert rd.	150.000 €
Verkehrswert (inkl. 5% Sicherheitsabschlag) rd.	142.500 €

Bemerkung: Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Blick in die anliegende Straße



Rückwärtiger Eingang zum Wertermittlungsobjekt

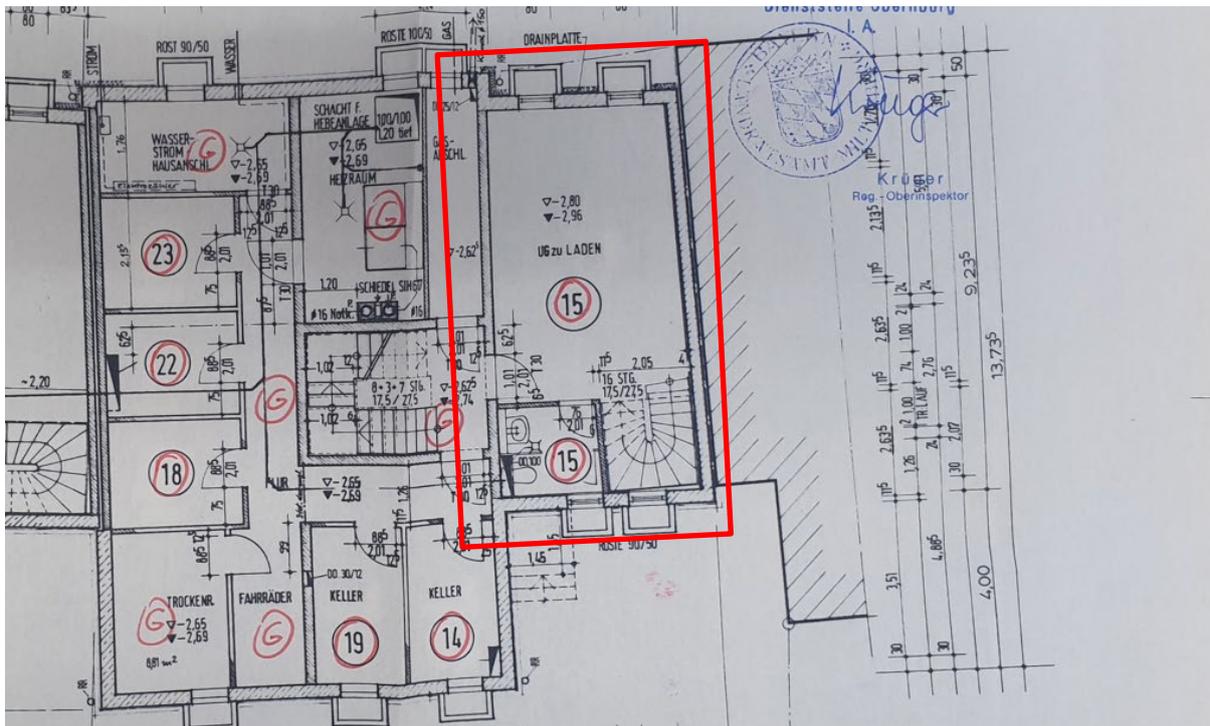


Haupteingang von der Römerstraße

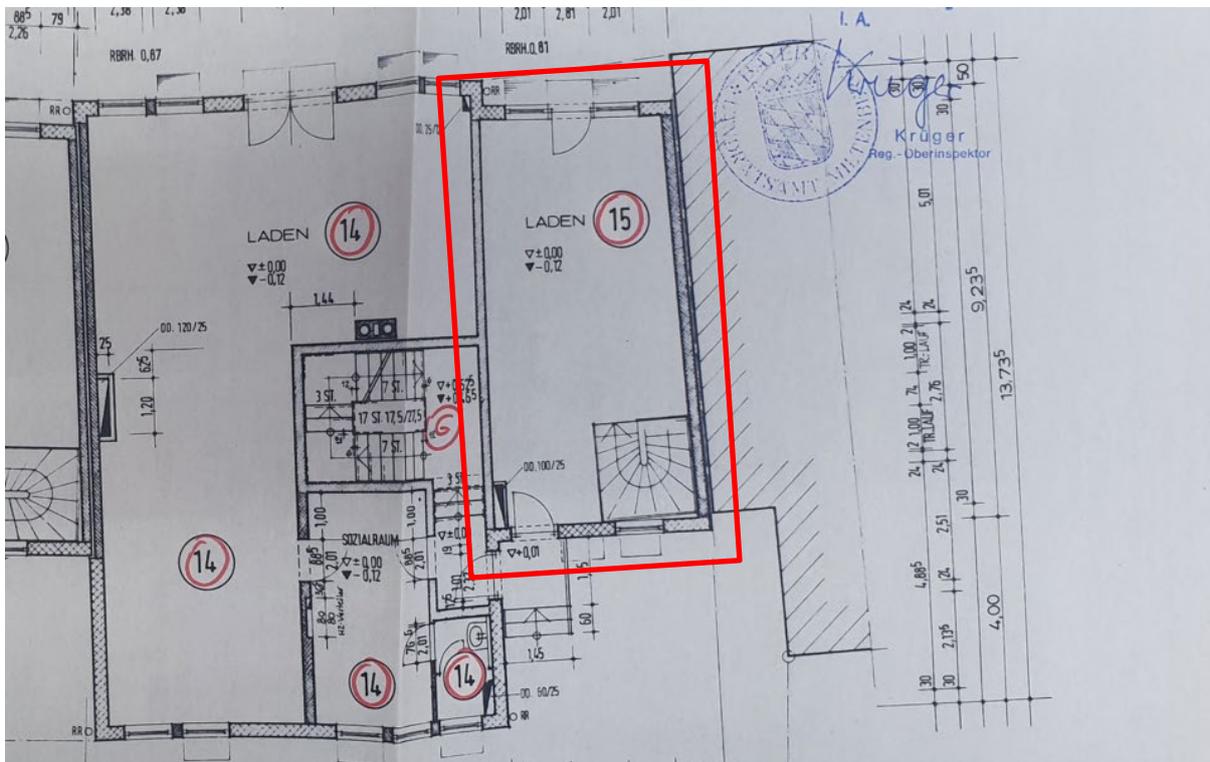


Blick (von außen) in den Innenbereich des Wertermittlungsobjektes

Anlage 2: Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss (Aufteilungsplan)



Grundriss Erdgeschoss (Aufteilungsplan)