

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N
Nr. INT-0924-GEW

vom 30.09.2024



MARKTHALLE

Springemarkt 2
45894 Gelsenkirchen

Lage	Stadtteil Buer, zentrale Geschäftslage (1b Lage)
Grundstücksgröße	1.630 m ²
Bebauung	Markthalle, II-geschossig - es handelt sich vorwiegend um eine Handelsimmobilie mit Gastronomie
Baujahr	2000
Nutzfläche	ca. 2.028 m ²
Besonderheiten	Um eine Vermietung zu ermöglichen und einen bauordnungsrechtlich genehmigten Zustand herzustellen sind deutliche Investitionen erforderlich.
Aufteilung	Bedingt durch Umbaumaßnahmen entstand ein großes Ladelokal im Erdgeschoss und größere Gastronomieflächen im Obergeschoss, deren Bauarbeiten nicht abgeschlossen wurden.
Nutzung	aktuell nicht nutzbar, Mietverhältnisse sind nicht bekannt
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Die Markthalle befindet sich überwiegend in einem rohbauähnlichen Zustand. Es wurde mit Umbaumaßnahmen begonnen, die jedoch nicht abgeschlossen wurden.
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht nutzbarer Zustand erkennbar.
Außenanlagen	Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut. Nennenswerte Freiflächen sind nicht vorhanden.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Revitalisierung/ Fertigstellung - 2.230.000 € Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

Ermittelter	G E S A M T V E R K E H R S W E R T	780.000 €
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)		
Einzelverkehrswerte:	Flurstück Nr. 902	658.200 €
	Flurstück Nr. 904	16.275 €
	Flurstück Nr. 906	102.900 €
	Flurstück Nr. 908	2.625 €

Hinweis

Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!