

**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse
zum Zwangsversteigerungsgutachten
Aktenzeichen: 400 K 189/20**

Art der Liegenschaft: Gewerbegebäude mit Betriebswohnung und 5 Garagen, Lagerplatz
Verkehrsflächen

Grundstücksfläche: 5.692 m²

Bodenwert gesamt: 472.150,00 €

Hauptnutzung	Wohn-/Nutzfläche m ²	Nettokaltmiete marktüblich	
		€	€/m ²
Büro	153	918,00	6,00
Wohnen	109	654,00	6,00
Halle	478	1.673,00	3,50
5 Garagen	./.	250,00	./.

Baujahr: ca. 1996

Wohn- und Bürohaus: Übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Restnutzungsdauer: 45 Jahre

Hallengebäude: Übliche Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Vorläufiger marktangepasste Sachwert: 679.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 632.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Instandsetzungsbedarf: -2.500,00 €

Wertminderung durch Baulast -1.900,00 €

Wertminderung wegen Altlasten -31.500,00 €

Verkehrswert: 596.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 13.03.2024

Einzelverkehrswerte:

Flurstück 1855	452.400,00 €
Flurstück 3002	142.600,00 €
Flurstück 3094	910,00 €
Flurstück 3191	210,00 €
Flurstück 3192	170,00 €