

Kurzexposé zum Gutachten 38b K 32/23

Objektbeschreibung:

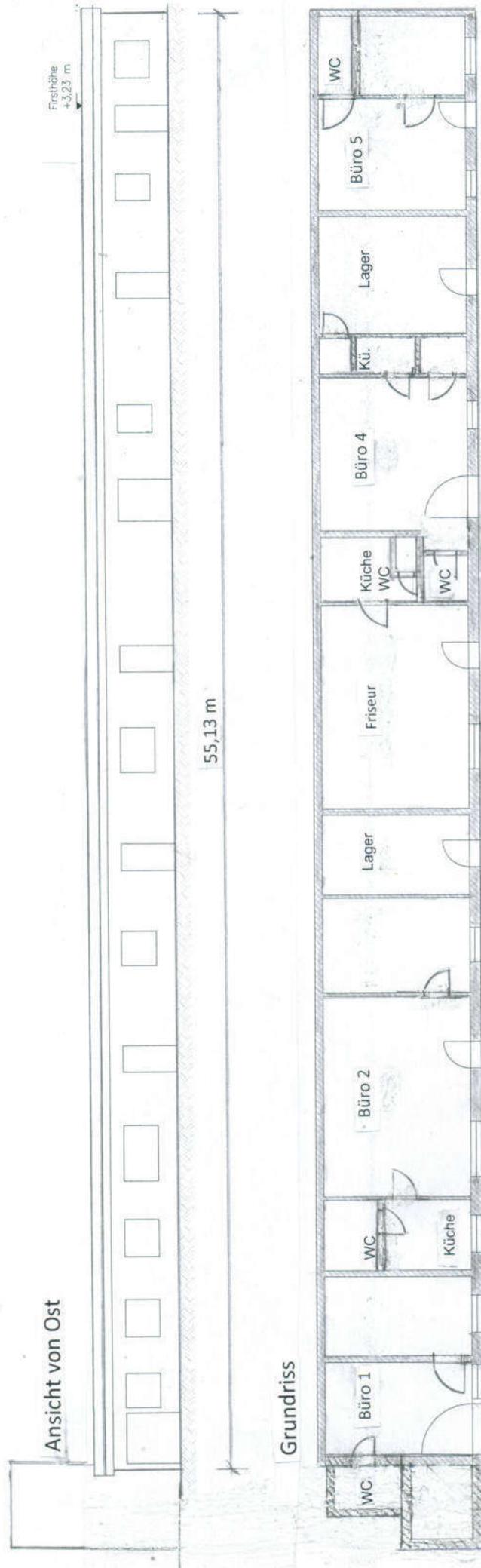
- Das insgesamt 2.348 m² große etwas unregelmäßig schmal geformte Gesamtgrundstück ist bebaut mit drei gewerblich genutzten Gebäuden (Baujahr um 1970), zwei Garagen sowie Nebengelass. Zum Gebäudekomplex gehören ein westliches eingeschossiges Bürogebäude (teilsaniert), ein östliches zweigeschossiges Bürogebäude (teilsaniert einschließlich baulicher Erweiterung; mit einer Betriebswohnung im Obergeschoss) und eine rückwärtige Lagerhalle mit den Garagen. Bei den Gewerbenutzungen handelt es sich um 5 Büros (Baufirmen, Werbe-Fa.) mit dazu gehörigen Lagerflächen und um einen Friseursalon. Die zumeist mit Beton befestigten Freiflächen dienen als Fahr-, Stell- und Lagerflächen. Über den Hauptzugang von der Albert-Vater-Straße gelangt man auf das Bewertungsgrundstück, von der nördlichen Anliegerstraße An der Steinkuhle ist die Zufahrt ebenfalls möglich.
- Zur Verfügung stehen insgesamt ca. 796 m² Wfl./Nfl. (einschließlich Nebenflächen), davon ca. 305 m² Nfl. als Büro- und Servicefläche (jeweils einschließlich Sozialtrakt), ca. 358 m² Nfl. i. W. als ebenerdige Hallen- und Lagerfläche und ca. 133 m² Wfl. als Betriebswohnung sowie u.a. zwei Garagen und ein Carport.
- Aktuell sind 4 Büros und der Friseur-Salon vermietet bzw. eigengenutzt, ein Büro ist unvermietet, die Hallenfläche (mit einer Garage), die Betriebswohnung und die meisten Lagerräume werden unentgeltlich genutzt. Hier besteht die Notwendigkeit, die vorhandene Objektsituation (Nutzungsausfall, Mietausfall, erforderliche Neuvermietung, nutzungsangepasste Mietverträge für Halle und Lagerräume sowie Garagen) zu überprüfen und der aktuellen Situation anzupassen.
- Als Annahme wird die Weiterführung der gleichen oder ähnlichen vor allem (bau-) gewerblichen Nutzung des Grundstücks in der Form getroffen, dass die Bürogebäude und die Lagerhalle weiter betrieben werden.
- Das Bewertungsgrundstück in Magdeburg im Norden des bevölkerungsreichsten Stadtteiles Stadtfeld Ost in City-Randlage befindet sich am östlichen Rand eines kleineren Gewerbegebietes (mit augenscheinlich im Wesentlichen nicht störendem Gewerbe, wie Bürogebäude, Autoservice u.a.) nördlich der Anlieger- und Durchgangsstraße Albert-Vater-Straße (gleichzeitig Bestandteil der Bundesstraße 1).

Ansprechpartner auf Gläubigerseite:

Deutsche Bank AG
CRW Mortgages & Business Products
Team Recovery Management
Otto-Suhr-Allee 16
10585 Berlin

Gesprächspartner: Frau Wright
Zeichen: B/2210112854/ Wright

Tel.: (030) 3407-3454
Fax: (030) 3407-1315
e-mail: rm-enhanced.berlin@db.com

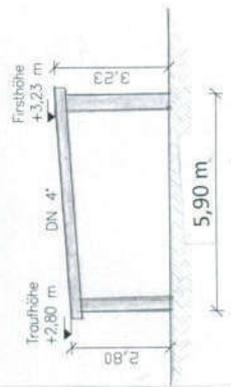


Gebäude Nr. 1
Gebäudegrundriss /
Gebäudeschnitt

Bauzeichnungen
-skizzenhaft korrigiert-
ohne nördlichen Anbau / Heizung
keine Bestandszeichnungen
(Orientierungsmaße)



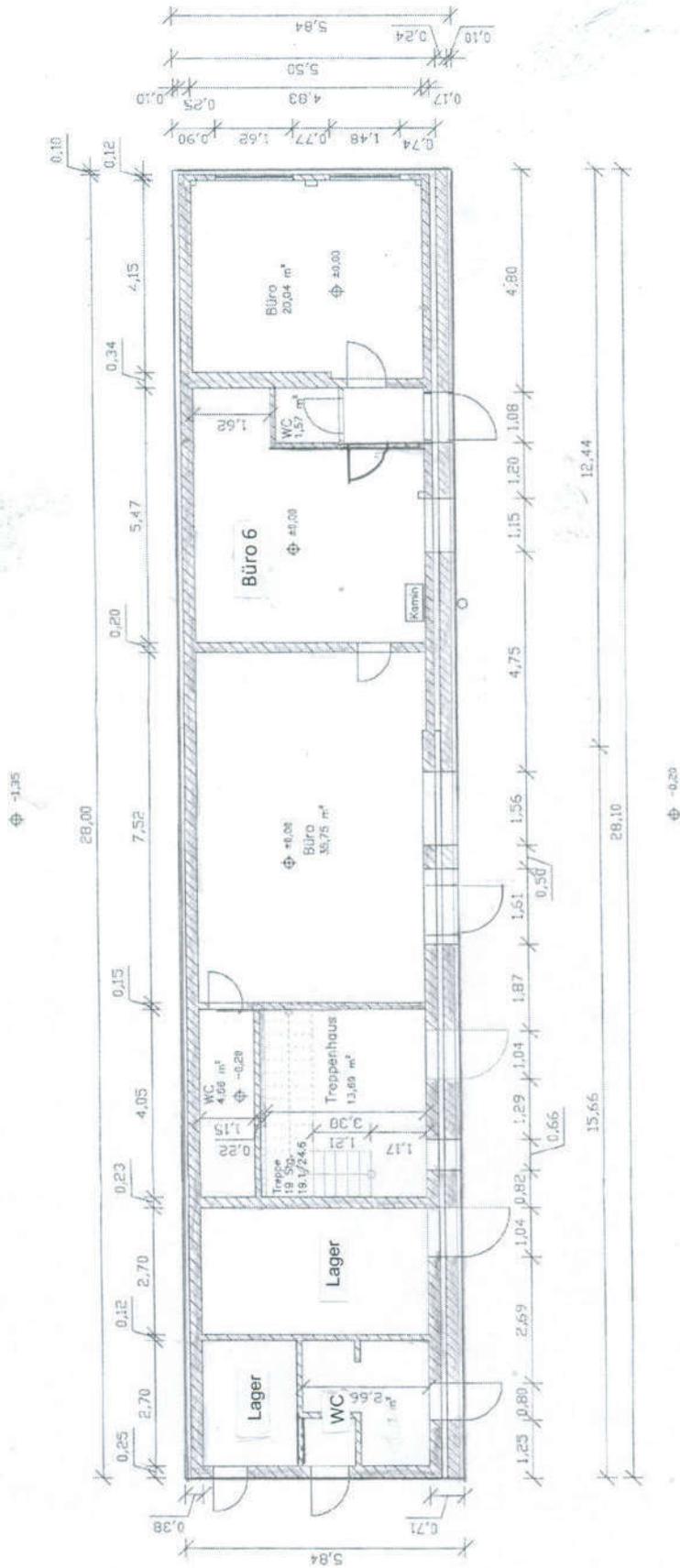
Gebäude-Schnitt



Bauzeichnungen / Grundrisse
keine Bestandszeichnungen - (Orientierungsmaße)

Gebäude Nr. 2
Gebäudegrundriss EG
-skizzenhaft korrigiert-

2. Nachtrag
Gehört zur Baugenehmigung
AZ: 8883/B-54/15.761/5
Maurfelden

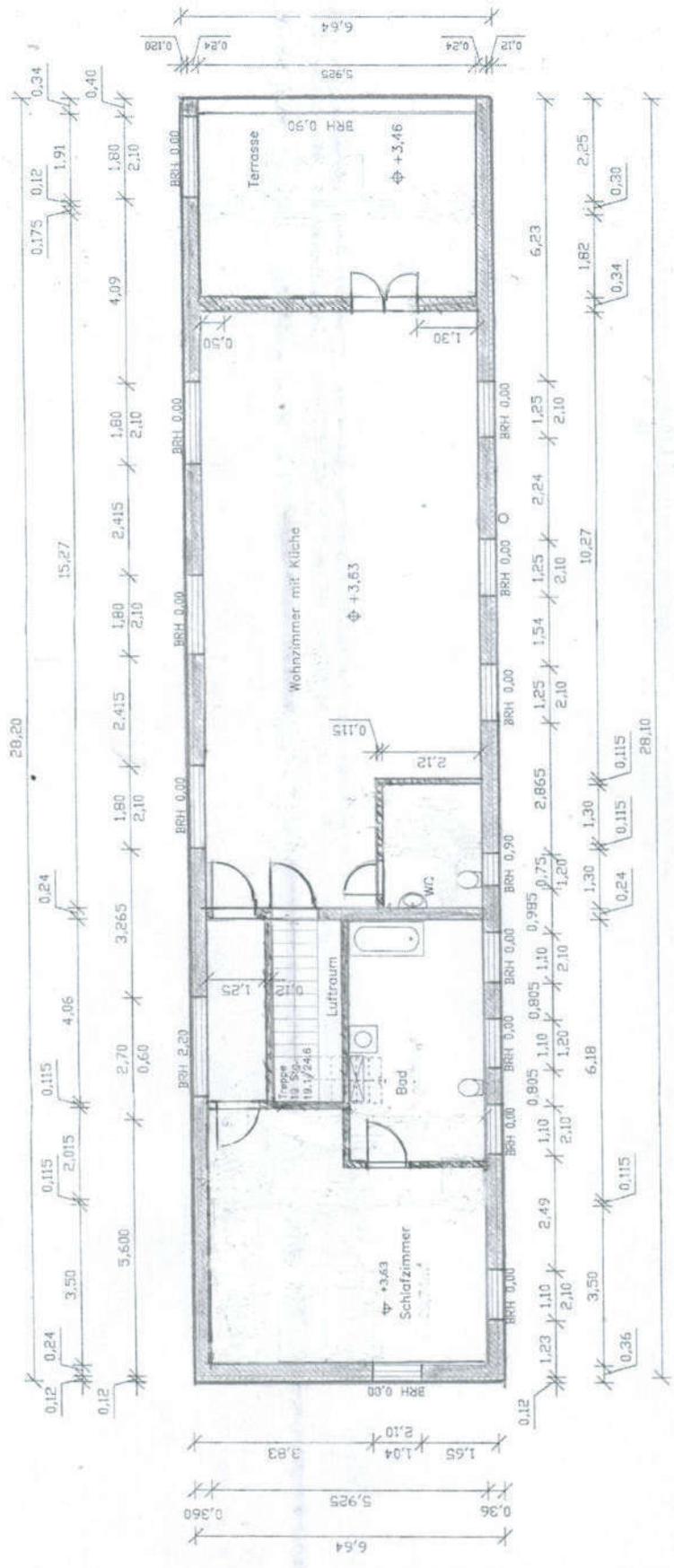


Bauzeichnungen / Grundrisse

keine Bestandszeichnungen - (Orientierungsmaße)

Gebäude Nr. 2
Gebäudegrundriss OG
-skizzenhaft korrigiert-

C. Kachayev
bestelln. Nr. 1326145
AZ 230518-54/1326145
Magdeburg, den



Bauzeichnungen / Grundrisse
keine Bestandszeichnungen - (Orientierungsmaße)

Gebäude Nr. 3 / Halle
Gebäudegrundriss / Gebäudeschnitt
-als Skizze-

Gebäudegrundriss

