



Matthias Brautzsch
Dipl.- Bauingenieur (TH)
Dipl. Wirtschaftsingenieur für
Immobilienbewertung (FH)
Beratender Ing. (IngKTh)

Von der IHK Erfurt öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Immobilien Gutachter HypZert
CIS HypZert (F)

Exposee

Projektnummer: 2024-017

Auftraggeber/ Aktenzeichen:

Amtsgericht Arnstadt / K 24/23

Bewertungsgegenstand:

66,11/1.000

Miteigentumsanteile

verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 2 im EG rechts
und dem Kellerraum Nr. 2 im KG

Hauptbüro: Tannrodaer Straße 16
99438 Bad Berka

Telefon: +49 (0) 3 64 58/ 49 97 92

Telefax: +49 (0) 3 64 58/ 49 97 91

Mobil: +49 (0) 1 71/ 6 02 86 64

Email: matthias.brautzsch@web.de

Adresse:

Scheffelstraße 8
98693 Ilmenau

Zweigstelle: Pleißengrundstraße 8
09212 Limbach-Oberfrohna

Telefon: +49 (0) 37 22/ 8 52 96

Bewertungsstichtag:

02.10.2024

Internet: www.sv-brautzsch.de

USt-IdNr: DE 217 458 994



Verkehrswert:
(nur Außenbesichtigung)

80.000 €

Erstellungsdatum: 18.12.2024

Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand:	66,11/1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im EG rechts und dem Kellerraum im Kellergeschoss Nr. 2
Adresse:	Scheffelstraße 8 98693 Ilmenau
Bewertungsstichtag:	02.10.2024
Flur	25
Flurstück	2091
Grundstücksgröße:	1.367 m ²
Bodenrichtwert:	145 €/m ²
Bodenwert anteilig:	7.286 €
Objektbeschreibung:	<p>Flurstück 2091: Gebäude- und Freifläche Scheffelstraße 8</p> <ul style="list-style-type: none">- bebaut mit einem 3geschossigen Mehrfamilienhaus mit 1 Eingang und insgesamt 13 Wohnungen- Baujahr ca. 1891 gemäß Energieausweis- MFH ca. 1998 saniert und modernisiert- 2 U-förmige südliche Anbauten ca. 1998- Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss mit Mansarddach, ausgebaut- voll unterkellert, 1 Kellerraum der Bewertungseinheit zugeordnet- durchschnittlicher bis guter baulicher Zustand- in guter Wohnlage von Ilmenau- ETW Nr. 2 im EG rechts des Vorderhauses- Wohnfläche: ca. 61,69 m²- aufgeteilt gemäß Zeichnung EG (siehe Anlage) in Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum- zum Ortstermin augenscheinlich vermietet- keine Sondernutzungsrechte zugeordnet- Die Begutachtung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Eine Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für Angaben, die evtl. nicht der Realität entsprechen.
Verkehrswert:	80.000 €
Gebädefaktor:	1.300 €/m ²

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Namentlich bekannt
30.08.2023
Arnstadt Zw Ilmenau
Ilmenau

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	2	2091	66,11	1.000	37,48 m ²
1	2	2091	66,11	1.000	52,88 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flst. 2091	37,48		145,00			Ja	5.435 €
Flst. 2091			52,89		35,00	Nein	1.851 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)							90,36 m ²
davon zu bewerten							90,36 m ²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
in Wohneigentum aufgeteiltes MFH (13 WE)	61,69 m ²	0 m ²
	Σ 61,69 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		61,69 m ²

Verfahrenswerte

Bodenwert	7.286 €
Ertragswert	89.230 €
Vergleichswert	89.204 €

Abschläge

fehlende Innenbesichtigung	10,00 %	8.923 €
----------------------------	---------	---------

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Ertragswert **80.000 €**

Vergleichsparameter

WNFI.	1.300 €/m ²
x-fache Jahresmiete	15,00
Bruttorendite (RoE/x)	6,66 %
Nettorendite (ReE/x)	4,78 %

Vergleichsparameter

bez. auf lastenfreie Werte ohne unrentierliche Flächen	WNFI.	1.260 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	14,60
	Bruttorendite (RoE/x)	6,83 %

Mietfläche

Wohnfläche	61,69 m ²
------------	----------------------

Ertrag

Jahresrohertrag	5.330 €
Jahresreinertrag	3.823 €

Liegenschaftszins

Wohnen	1,75 %
--------	--------

Bewirtschaftungskosten

Wohnen	28,27 %
--------	---------

Lageplan (unmaßstäbliche Wiedergabe; Grundstück und MFH farblich markiert)

Liegenschaftskarte Thüringen mit Flurstückfläche

98693 Ilmenau , Thür, Scheffelstr. 8



05.09.2024 | 02894308 | © GeobasisDE 7811 VermGeo®

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 2091: **1.367 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) , Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: September 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02894308 vom 05.09.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Fotodokumentation

Objektfotos (1)

Nordwestansicht Mehrfamilienhaus:



Nordostansicht Mehrfamilienhaus:



Nordansicht WE 2 im EG vorn rechts:

