

EXPOSÉ

zum

Bebauten Gewerbegrundstück

**Gemarkung Langewiesen, Flur 15, Flurstück 2246/20,
Gewerbering 6 in D – 98693 Ilmenau, Ortsteil Langewiesen**

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.12.2023

**Geschäfts-Nummer
K 34/22**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1
07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

1. LAGE

- Langwiesen mit aktuell ca. 3.130 Einwohnern ist ein Ortsteil der Stadt Ilmenau im Ilm-Kreis,
ca. 2 km östlich von Ilmenau,
ca. 20 km südlich von Arnstadt und
ca. 40 km südlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt
- der Bewertungsgegenstand befindet sich im ausgewiesenen Gewerbegebiet „Folge II“ am nordöstlichen Ortsrand von Langwiesen;
Nähe zur Universitätsstadt Ilmenau
- gute Erreichbarkeit im Individualverkehr über Bundesstraße B 88 und Bundesautobahn A 71, Anschlussstelle Ilmenau-Ost, in ca. 5 km Entfernung;
normale Erreichbarkeit im ÖPNV (Busverbindung; Bahnanschluss ab Ilmenau);
gute Infrastruktur in Ilmenau vorhanden

2. GRUNDSTÜCK

- das Grundstück (Flurstück 2246/20) mit einer Grundstücksgröße von 2.850 m² laut Grundbuchauszug ist in die Kategorie der kleineren Gewerbegrundstücke einzuordnen
- auf Grund der bereits vorhanden, intensiven Bebauung ist eine Expansion im noch vorhanden Freiflächenbereich (PKW-Stellplätze sowie Innenhofbereich) ausschließbar.
Das Grundstück gilt als vollständig erschlossen; zum Bewertungsstichtag sind keine Erschließungsbeiträge offenstehend oder angekündigt.
- das Grundstück ist bebaut mit einem Gebäudekomplex;
siehe nachfolgend Punkt 3
- Topografie und Grundstückszuschnitt sind als „gut“ beziehungsweise ohne Einschränkungen zu beurteilen.

3. GEBÄUDEKOMPLEX

- Gebäudekomplex in u-förmiger Anordnung, bestehend aus 5 Baukörpern in massiver Bauweise; vorwiegend ein-, teilweise zweigeschossig;
nach vorliegender Information erbaut in den Jahren 1995 - 1997
- laut Nutzflächenaufstellung (siehe Anlage) beträgt die Gesamtnutzfläche ~ 1.157 m²;
davon ca. 728 m² Büro-/Laborräume (\cong 62,9 %) sowie ca. 225 m² Lagerfläche (\cong 19,5 %); die verbleibenden 204 m² (\cong 17,6 %) dienen als Verkehrsflächen (Treppen, Flure), Sozialräume (Toiletten, Küche und Speiseraum) sowie technische Funktionsfläche

- das Objekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet; seit Oktober 2022 besteht ein Mietvertrag; aktuell wird eine Miete von monatlich 3.000,- € (zzgl. Mehrwertsteuer) gezahlt.
- Raumgrößen, Raumkonstellationen, Raumhöhen und Belichtungsverhältnisse entsprechen durchaus heutigen Anforderungen und sind an individuelle Nutzungskonzepte anpassbar
- Ausstattungsstandard und Bauzustand entsprechen dem Niveau der Erbauungszeit; alle haustechnischen Installationen sind zu modernisieren und die energetische Ertüchtigung ist an heutige Standards anzupassen
- ein besonderes Augenmerk ist auf die vorhandenen Setzungserscheinungen (Rissbildungen an Umfassungswänden, Innenwänden und im Fußbodenbereich) im gesamten Gebäude zu richten; im Vorfeld einer komplexen Instandsetzung/Modernisierung wird eine baustatische Untersuchung empfohlen
- nach Abschluss aller erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann die nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudekomplexes als „gut“ bis „sehr gut“ beurteilt werden

4. SONSTIGE BAULICHE AUSSENANLAGEN

- Die sonstigen baulichen Außenanlagen wie Flächenbefestigungen, Zaunanlagen, Einfriedungen mit Hecken bedürfen einer entsprechenden Pflege und Wartung, sind auf Grund ihres Umfangs jedoch eher von wirtschaftlich untergeordneter Bedeutung.
Straßenseitig fehlt im gesamten nördlichen Grundstücksbereich die Grundstückseinfriedung (Sicherheitsaspekte).

5. ERMITTELTE WERTE

▪ vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	57.000,- €
▪ vorläufiger Ertragswert	=	815.500,- €
▪ vorläufiger Sachwert		entfällt
▪ ermittelter Verkehrswert	=	<u>525.000,- €</u>

Der Verkehrswert wurde abgeleitet aus dem ermittelten vorläufigen Ertragswert unter nachfolgender Berücksichtigung der guten Marktsituation am Gewerbestandort (Marktanpassungszuschlag) sowie unter Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Gegebenheiten (erforderlicher Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf sowie Risikoabschlag auf Grund vorhandener Setzungserscheinungen).

Apolda, den 14.02.2024

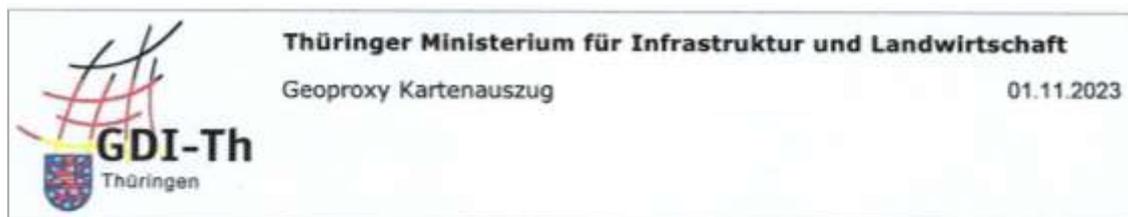
U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
Von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Geoproxy – Kartenauszug vom 01.11.2023



Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung



Bild 1: straßenseitige Nordansicht des Gebäudekomplexes;
westlicher Gebäudebereich



Bild 2: wie Bild 1; mittlerer und östlicher Gebäudebereich



Bild 3: Rissbildung ostseitiger Baukörper



Bild 4: starke Rissbildung an tragender Innenwand im Ober-
geschoss des zweigeschossigen Büroanbaus

Nutzflächenermittlung - Stand 28.06.2007

Raum	NF				TF	VF	Fußbodenbelag gerissen
	Büro	Produktion	Lager	Toiletten	HA	F	
1	34,73 m ²						
2	13,61 m ²						
3	19,40 m ²						
4							
5						2,77 m ²	
6	69,76 m ²					18,87 m ²	
7							
8	34,36 m ²					12,19 m ²	
9							
10					8,21 m ²		8,21 m ²
11			6,57 m ²			32,62 m ²	32,62 m ²
12	135,94 m ²						6,57 m ²
13	17,93 m ²						135,94 m ²
14	19,28 m ²						17,93 m ²
15	28,35 m ²						19,28 m ²
16	34,87 m ²						28,35 m ²
17							34,87 m ²
18						51,36 m ²	51,36 m ²
19				3,48 m ²			
20				3,49 m ²			
21	12,25 m ²						3,49 m ²
22	20,13 m ²						12,25 m ²
23	21,81 m ²						20,13 m ²
24				42,65 m ²			21,81 m ²
25	26,93 m ²						42,65 m ²
26	22,83 m ²						26,93 m ²
27							22,83 m ²
28	36,70 m ²					3,80 m ²	3,80 m ²
29	27,54 m ²						36,70 m ²
30	33,04 m ²						27,54 m ²
31	117,69 m ²						33,04 m ²
32			73,81 m ²				117,69 m ²
33						18,57 m ²	73,81 m ²
34				2,07 m ²			18,57 m ²
35	43,83 m ²						2,07 m ²
36	28,19 m ²						43,83 m ²
37	13,04 m ²						28,19 m ²
38	13,53 m ²						13,04 m ²
39	19,47 m ²						13,53 m ²
40			27,33 m ²				19,47 m ²
	845,21 m ²	0,00 m ²	107,71 m ²	55,18 m ²	8,21 m ²	140,18 m ²	

OG!

Gesamtfläche: 1156,49 m²
gerissene Fußbodenbeläge: 774,31 m²

Legende:

HA	Hausanschlussraum
L	Lager einschl. Abstellkammer
NF	Nutzfläche
P	Produktionsfläche
TF	Technische Funktionsfläche
VF	Verkehrsfläche

Quelle: Planskizze des Kreditnehmers