



Exposé/ Teil 1

Gewerbebeeinheit

Schönborner Straße 12 A
07819 Triptis

Aktenzeichen K 59/23



Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt



Grundbuchangaben : Grundbuchblatt 893 und 1441
Gemarkung Triptis
Flur 2, Flurstück Nr. 643/3 und 645/8

Ort: 07819 Triptis
Schönborner Straße 12 A

Art des Bewertungsobjektes: Produktionsimmobilie. im ländlichen Bereich
mit Wohnbebauung

Wertermittlungstichtag: 03.11.2023

Katasterangaben : Blatt 893 lfd. Nr. 1 Bestandsverzeichnis Flurstück Nr. 643/3 mit 771 m²
Blatt 1441 lfd. 1 Bestandsverzeichnis Flurstück 645 /8 mit 427 m²

Bundesland : Thüringen,
Saale-Orla - Kreis
Verwaltungsgemeinschaft Triptis

Gebäudebeschreibung
Flurstück 643/3 : Wohngebäude, als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt
Sozialgebäude
Verwaltungsgebäude
2 geschossiges Werkstattgebäude
PKW Garage

Flurstück 645/8 PKW-LKW Garage
Produktionshallen
Überbau Hallenanbau

Wohngebäude mit Einliegerwohnung :

Baujahr 1970 Um- und Ausbau für eine Wohnung und 2 Werkstatt Räume,
1990/1991 grundlegende Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudes im jetzigen Zustand,
unterkellert,
Erdgeschoss, ausgebautes DG mit Spitzboden für Einliegerwohnung
DG separater Aufgang mit großer Dachterrasse
EG Wohnung:
Anbau Windfang,
Wohnen- ca. 32 m² komplett saniert,
Küche – ca. 8 m² ,komplett saniert
Flur-ca. 9 m² , Fußboden gefliest, Wechselsprechanlage
Kinderzimmer- ca. 10,5 m²
Schlafen- ca. 16 m²
Abstellraum ca.7,5 m²
Bad- ca. 4,5 m² eingemauerte Wanne, raumhoch gefliest, abgehängte Panelendecke,



Waschbecken, WC, Vorwand, Handtuchheizer

Einliegerwohnung- komplett saniert
große Dachterrasse ca. 14 m², Wohnen,
Küche, Schlafen, Abstellraum,
Bad- eingebaute Dusche, Waschbecken, WC, Pissioar

Sozialgebäude

ebenfalls 1990/1991 saniert-modernisiert,
unterteilt in Waschbereich, Umkleidebereich, Sanitärbereich,
Ausstattung im Grundsatz- Fußboden gefliest, abgehängte Decke, Flachheizkörper,
Im DG befindet sich der Schlafrum aus der Einliegerwohnung,
Büro/ Einkauf
Büro des Geschäftsführers – gute Ausstattung, ca. 31 m²,
verschiebbare Wand zur Verwaltung,
Büroräume mit Büroarbeitsplätzen, abgehängte Decke,
Serverecke für die IT-Technik

2- geschossiges Werkstattgebäude

Möglicherweise die erste Fertigungsstätte,
Winkelbau- Anbauten,
Massivbau,
EG – Betonkassettendecke, Heizung, Deckenleuchten,
einfaches Büro, Waschhaus-Toilette komplett verschlissen,
OG- Holzbinder, Holzschalung, Pappe, Kaltlagerfläche,
im angebauten Winkelbau im OG einfaches Lager für Werkzeuge usw. flaches Pultdach, Pappe,
technisch überholt,
Zuwegung zum OG erfolgt **ausschließlich** über eine einfache Außentreppe,

PKW Garage

dem Wohngebäude zugeordnet,
Baujahr ca. 1969, Massivbau, Elt auf Putz, Decke- NP Träger, Hohldielen, Tor – Holz,
Fußboden Beton verschlissen, Keine Modernisierung durchgeführt,

PKW-LKW Garage

Baujahr 1991, Massivbau, flaches Pultdach, beiderseits Rolltor,
Zufahrt sowohl über Flurstück 643/3 als auch über 646/5 möglich – Zufahrten dinglich nicht gesichert,
da Überbau, Heizung, Wasser, Industrieleuchten,

Produktionshallen

ca. 1990/1991 modernisiert,
im Grundsatz Massivbau. Flaches Satteldach, unterschiedlich tragende Dachkonstruktionen,
Dacheindeckung – Sandwichelemente, Roll- und Sektionaltore,
Die vorhandene Raumstruktur lässt sich wie folgt strukturieren:
Raum 1 – Garage



Raum 2- Kfz Werkstattraum,
Raum 3 – Entwicklung Rollstuhlbaue,
Raum 4- Lagerraum,
Raum 5- Heizungsraum, zentrale Heizungsanlage für alle 3 Flurstücke.
Basis- Erdgas, einzelne Verbraucherstränge und Ableseeinrichtung
Raum 6- Kompressoren raum

Überbau

an südlicher Seite der Halle sind zwei Hallenräume angebaut,
diese einfachen Lagerflächen sind auf das Flurstück Nr. 645/14 überbaut.
Die Eintragung von Baulasten liegt nicht vor.

Außenanlagen

Hofbefestigung, Ver- und Entsorgungsanlagen,

Belastungen Abteilung II

In der Abteilung II ist keine Belastung eingetragen

Baulast

Keine Baulasten

Ermittelter Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit = 335.000,00 €

Gemarkung Triptis

Flur 2, Flurstück Nr.643/3	234.500,00	€
Flur 2, Flurstück Nr. 645/8	80. 000,00	€

Bei gesonderter Aufteilung Abschlag für Flurstück 645/8 , da dieses Flurstück dann ein gefangenes Flurstück wird und Zuwegung nur über Notweg erfolgen kann.
Kein gesicherter Inhalt des Notwegrechts.

Sachverständigenbüro
Reiner Schmiedeknecht
Am Schloßberg 17
07751 Großpörschütz
Tel.: 036424 – 52077

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für bebaute und unbebaute
Grundstücke sowie
Mieten und Pachten der IHK Gera



Anmerkung

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Objekt oder zum Verfahren zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Auftraggeber eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf der Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

Großpörschütz, den 09.01.2024