

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 9 K 47/24

Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert der **Grundstücke, Grünland** in **91126 Schwabach, Gemarkung Schwabach, Penzendorf**

- AG / Grundbuch: Schwabach / Schwabach
- Band / Blatt 341 / 11702

- Objekt 1: Grünland
Flurstück Nr. 726/3 zu 3.650 m²

- Objekt 2: Grünland
Flurstück Nr. 216/2 zu 4.090 m²

Verkehrswert am 12.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Objekt 1	Flurstück Nr. 726/3	<u>19.700,00 €</u>
Objekt 2	Flurstück Nr. 216/2	<u>22.100,00 €</u>

Lage und Beschreibung der Grundstücke

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Stadt:	Schwabach
Einwohner ca.:	41.380 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	40,8 km ²
Entfernung Ort:	ca. 150 m – Ortsrand ca. 400 m – Ortsrand
Entfernung Straße:	ca. 150 m – Mühlenstraße ca. 400 m – Rennweg
Entfernung Flurweg:	- ca. 120 m – Flurweg
Nutzung im Umfeld:	Land-/Forstwirtschaft

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich.

Objekt 1 Flst. Nr. 726/3

Flurstück Nr.:	726/3
Grundstücksgröße:	3.650 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 60 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 60 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück Osten unbebautes Nachbargrundstück Süden unbebautes Nachbargrundstück Westen unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden offen Osten offen Süden offen Westen offen
Erschließung:	von Flurstück Nummer 718
Nutzung:	Wiese
Besatz:	Wiese
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 2 Flst. Nr. 216/2

Flurstück Nr.:	216/2
Grundstücksgröße:	4.090 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 100 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 40 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten Gewässer Südosten unbebautes Nachbargrundstück Südwesten unbebautes Nachbargrundstück Nordwesten unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten offen Südosten offen Südwesten offen Nordwesten offen
Erschließung:	über Flst. Nr.216
Nutzung:	Wiese
Besatz:	Wiese
Sonstiges:	-

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Besondere Sachverhalte

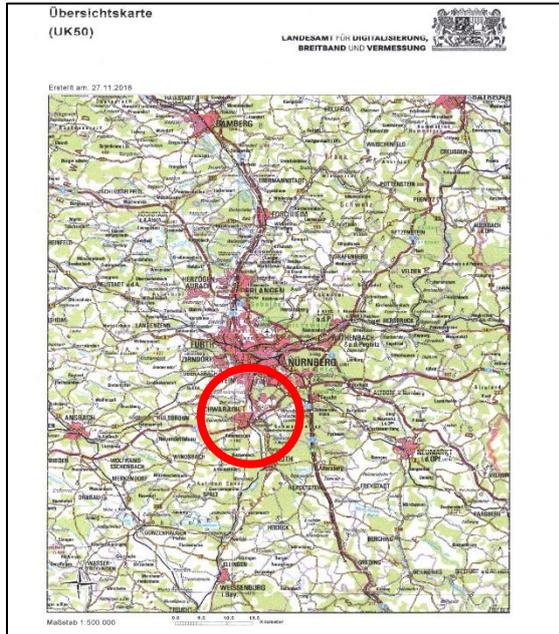
Mieter / Pächter / Nutzer

Vom Antragsgegner wurden einzelne Pachtverträge (auszugsweise) vorgelegt.
Der Pachtzins beträgt annähernd linear 300,00 €/ha p.a.
Eine Zuordnung der Flurstücke ist nicht möglich.

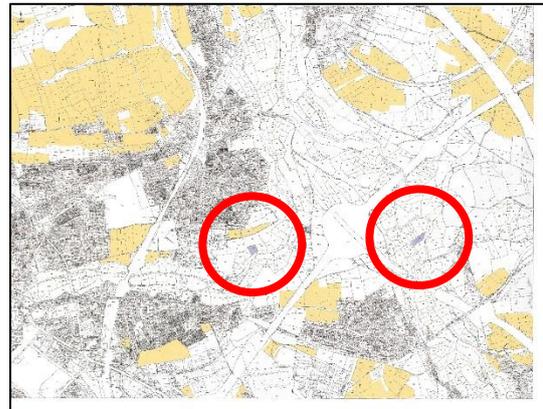
Zubehör

Zubehör konnte nicht festgestellt werden, da die Zubehöreigenschaft für jedes vermeintliche Objekt nicht abschließend zu beurteilen ist / war.

Makrolage

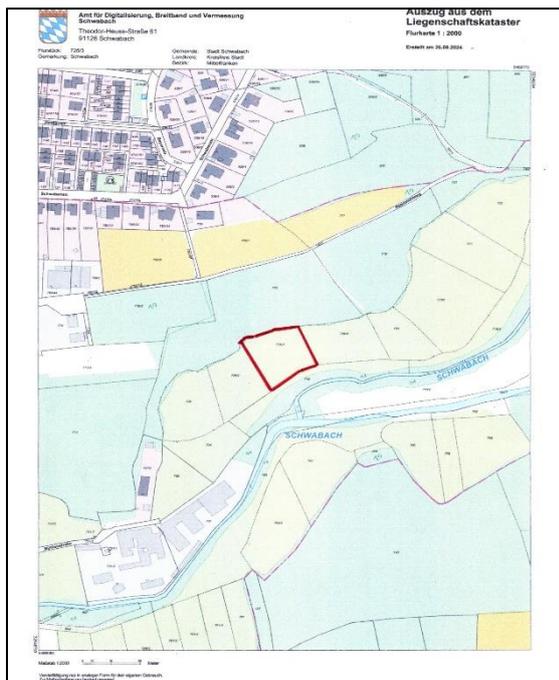


Übersichtplan

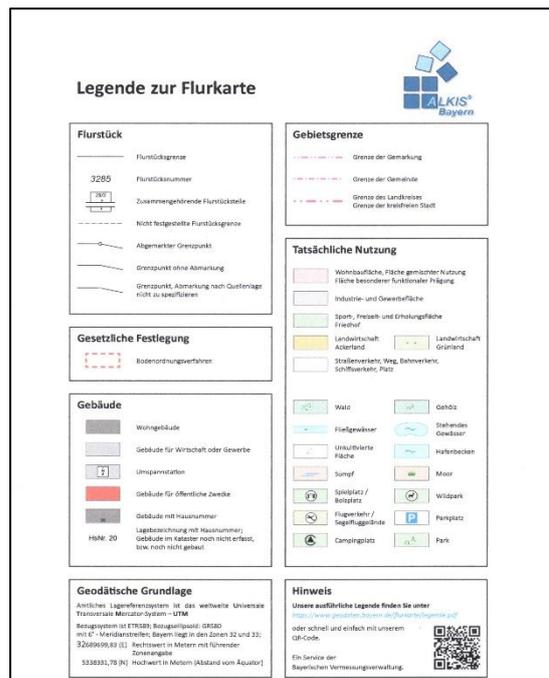


Objekt 1 Flst. Nr. 726/3

Lageplan - Flurstück Nr. 726/3



Legende



Bodenschätzung - Flurstück Nr. 726/3

 <p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach Theodor-Heuss-Straße 61 91126 Schwabach</p>	<p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung Erstellt am 23.08.2024</p>
<p>Flurstück 726/3 Gemarkung Schwabach (093898)</p>	
Gebietszugehörigkeit:	Kreisfreie Stadt Schwabach Kreisfreie Stadt Bezirk Mittelfranken
Lage:	Bei der Rößleinsmühle
Fläche:	3 650 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 508 m ² Grünland 142 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	3 474 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 59, Ertragsmesszahl 2055 34 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 56, Grünlandzahl 54, Ertragsmesszahl 18 Gesamtertragsmesszahl 2068

Flurstück Nr. 726/3

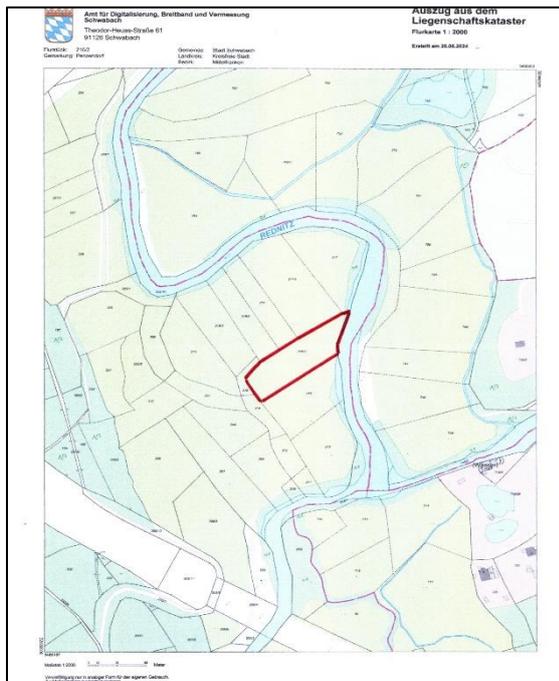


Flurstück Nr. 726/3



Objekt 2 Flst. Nr. 216/2

Lageplan - Flurstück Nr. 216/2



Bodenschätzung - Flurstück Nr. 216/2

 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach Theodor-Heuss-Straße 61 91128 Schwabach		Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumanachweis mit Bodenschätzung Erteilt am 23.08.2024	
Flurstück 216/2 Gemarkung Penzendorf (093877)			
Gebietszugehörigkeit:	Kreisfreie Stadt Schwabach Kreisfreie Stadt Bezirk Mittelfranken		
Lage:	Im Dorfteig		
Fläche:	4 090 m ²		
Tatsächliche Nutzung:	4 012 m ² Grünland 52 m ² Fließgewässer "Rednitz" 26 m ² Gehölz		
Bodenschätzung:	4 038 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgründzahl 66, Grünlandzahl 62, Ertragsmesszahl 2504 Gesamtertragsmesszahl 2504		
Klassifizierung:	Gewässer I. Ordnung - nach Landesrecht		

Flurstück Nr. 216/2



Flurstück Nr. 216/2

