

9. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

9.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

9.2 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 01.04.2026

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 01.04.2026 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 01.04.2026 aus der angewandten Bodenwertermittlung wie folgt ermittelt:

109.000 €

einhundertneuntausend Euro

Köln, den 28.04.2026

Elias Soziev

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert)
- nach DIN EN ISO/IEC 17024



Schlussklärung – fortfahrend

9.3 Hinweis zur Verwendung

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Grundsätze für die Wertermittlung von Immobilien sowie der berufsrechtlichen Vorschriften für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erstellt.

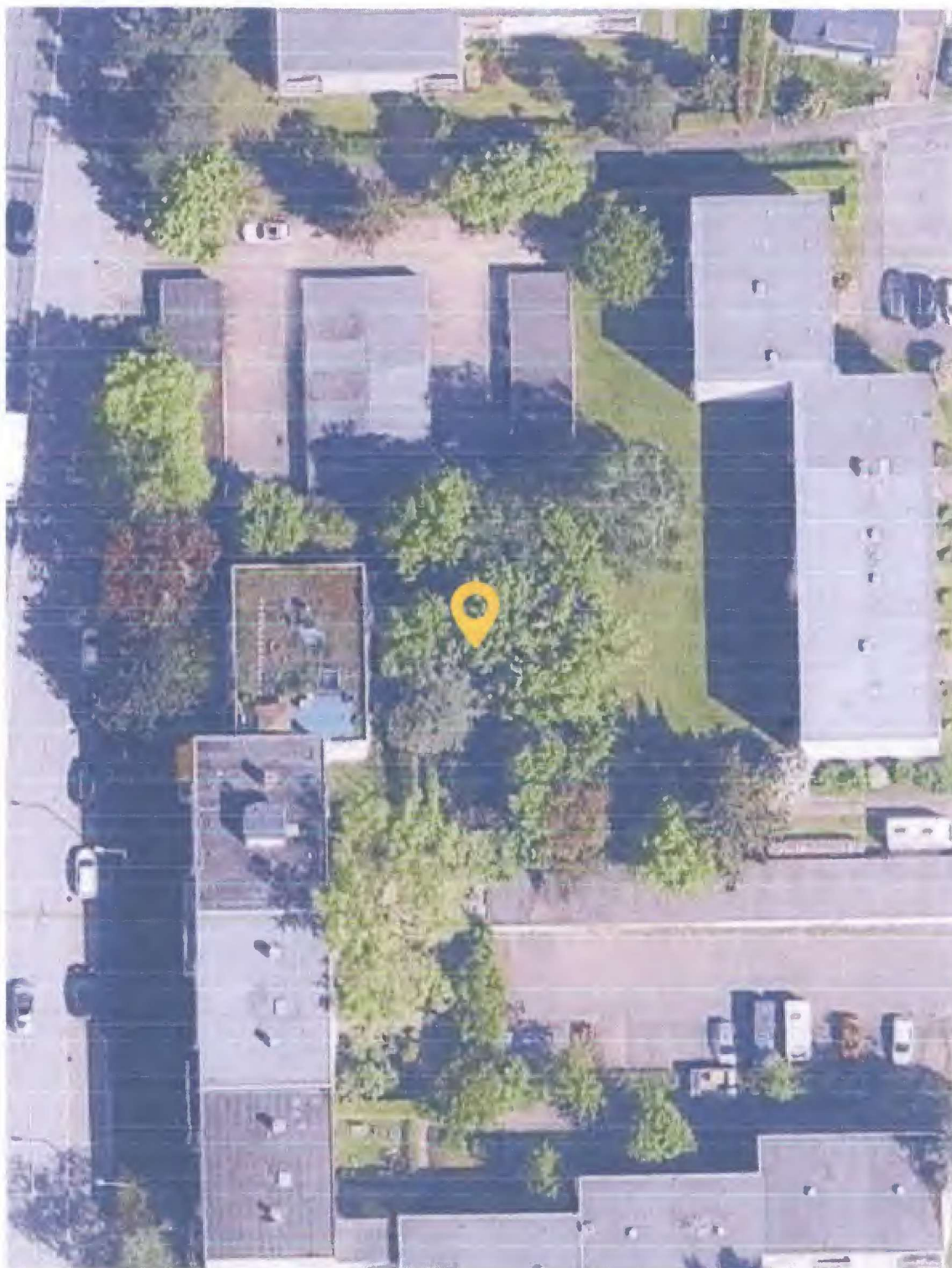
Das Gutachten ist ausschließlich für den im Auftrag genannten Zweck und den dort definierten Adressatenkreis bestimmt. Eine darüber hinausgehende Nutzung, eine Veröffentlichung oder die Vervielfältigung – auch auszugsweise oder in digitaler Form – ist ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen unzulässig. Dies gilt insbesondere für die Verwendung in Verkaufsunterlagen, Prospekten oder gegenüber Dritten (z.B. Kreditinstituten oder Behörden), sofern diese nicht explizit als Empfänger benannt wurden.

Das Gutachten entfaltet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Inhalt dieses Gutachtens wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten vertraulich zu behandeln und stellt den Sachverständigen von sämtlichen Ansprüchen frei, die aus einer unbefugten Weitergabe oder zweckentfremdeten Verwendung resultieren.

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Sigmundstraße , 90431 Nürnberg



A2 Objektbilder



Blickrichtung Norden



Blickrichtung Osten



Blickrichtung Süden



Blickrichtung Westen



Zuwegung



Garagenhof angrenzend im Norden

A3 Liegenschaftskarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 08.04.2026

Flurstück: 467/9
Gemarkung: Großreuth b. Schweinau

Gemeinde: Nürnberg
Landkreis: Nürnberg
Bezirk: Mittelfranken

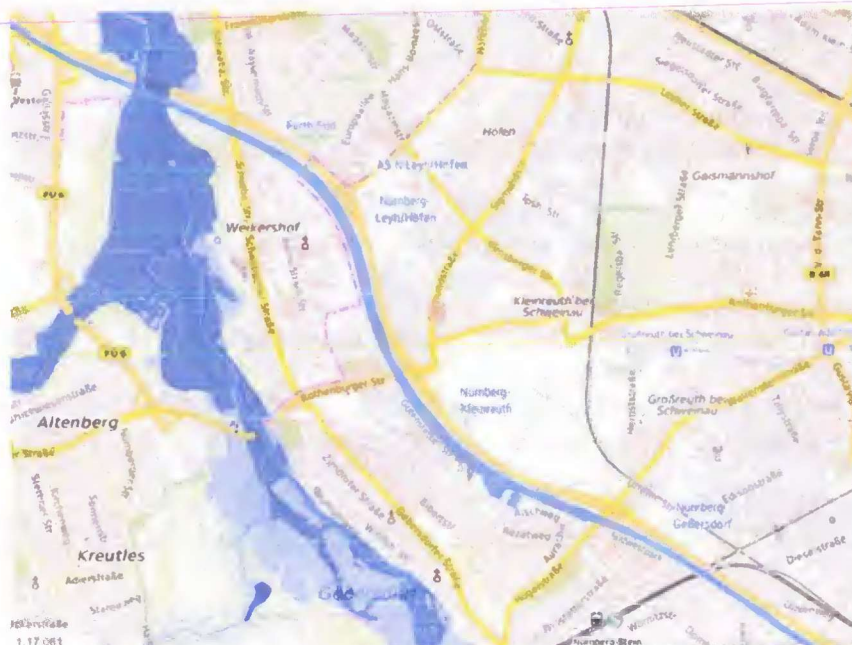


Maßstab 1:1000 0 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

A4 Umweltrisiko – Kartendarstellung

- Abgerufene Adresse: Sigmundstraße 213, 90431 Nürnberg –
- Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 1 (geringe Gefährdung)