

Geschäftszeichen: 7 K 64/23

Gutachten-Nr.: 2023.688.9

Kurzexposé

- 1. Grundstück, bebaut mit einem Stallgebäude (Flurstück 115)**
- 2. Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude (Flurstück 116)**



Orthophoto / Luftbild



Rückseite ehemaliges Stallgebäude mit Mauer zur Taubengasse



Hausrückseite mit Terrasse



1. Grundstück, bebaut mit einem Stallgebäude



2. Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude

Verkehrswert

463.000,- EUR

Nutzung

zu 1.: nicht bewirtschaftet
zu 2.: selbstgenutzt

Baujahr

ca. 1930

Wohnfläche

ca. 140 m²

Zustand Wohngebäude

saniert / modernisiert

Übersicht wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	1. Grundstück, bebaut mit einem Stallgebäude (Flurstück 115) 2. Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude (Flurstück 116)
-------------------	---

1. Ortstermin	14.07.2023
2. Ortstermin	27.07.2023
Wertermittlungstichtag	14.07.2023
Qualitätsstichtag	14.07.2023

Baujahr Wohngebäude	ca. 1930
Baujahr ehemaliges Stallgebäude	ca. 1930
Baujahr Lagergebäude	ca. 1930
Wohnfläche Wohngebäude überschlägig	ca. 140 m ²

Ansatz angepasster Bodenrichtwert Wohnbauland	55,20 EUR/m ²
Grundstücksgröße Wohnbaufläche Flurstück 115, Flur 5	1.506 m ²
Bodenwert Flurstück 115, Flur 5	rd. 83.000 EUR
Grundstücksgröße Wohnbaufläche Flurstück 116, Flur 5	1.502 m ²
Bodenwert Flurstück 116, Flur 5	rd. 83.000 EUR
Bodenwert gesamt	166.000 EUR

Restnutzungsdauer Wohnhaus	ca. 46 Jahre
Sachwertfaktor	1,22
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	8.000 EUR
Sachwert des Grundstücks (Flurstück 116)	380.000 EUR

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 115	83.000 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 116	380.000 EUR

Verkehrswert (Marktwert) pro m ² Wohnfläche	rd. 2.714 EUR/m ²
--	------------------------------

Verkehrswert (Marktwert)	463.000 EUR
---------------------------------	--------------------

Bewertungsobjekte

Es handelt sich um zwei Grundstücke im Ortsteil Eichstädt der Gemeinde Oberkrämer, Landkreis Oberhavel, Bundesland Brandenburg.

Das Bewertungsgrundstück Taubengasse ist mit einem Baujahr ca. 1930 in massiver Bauweise errichteten Stallgebäude sowie einem Mauerabschnitt bebaut.

Durch die Straßenecklage ist das Grundstück von der Taubengasse und von der Straße Am Eichenring erreichbar.

Eine Grundstückszufahrt besteht derzeit über eine Toranlage an der Taubengasse.

Das Bewertungsgrundstück Taubengasse befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen in einem nicht bewirtschafteten Zustand mit umfangreichem Wildwuchs und Baumbestand.

Das befindliche Stallgebäude mit Mauerabschnitt wird bei dieser Verkehrswertermittlung aufgrund des besichtigten Zustands neutral bewertet und hat keinen Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert.

Das Bewertungsgrundstück Am Eichenring 20 ist mit einem Baujahr ca. 1930 in massiver Bauweise errichteten und ab ca. 2000 sanierten / modernisierten Einfamilienhaus, einem ebenfalls ca. 1930 in massiver Bauweise errichteten Nebengebäude, drei überdachten Unterständen sowie einem Mauerabschnitt bebaut.

Das Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück Am Eichenring 20 befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen gemäß Auskunft der Miteigentümerseite in einem bewohnten Zustand. Eine Innenbesichtigung wurde an den Ortsterminen nicht ermöglicht.

Die Außenanlage mit Nebengebäude und Unterständen befand sich augenscheinlich in einem nicht bewirtschafteten Zustand und war überwiegend von umfangreichem Wildwuchs bzw., soweit in den Gebäudebereichen des Nebengebäudes und der Unterstände einsehbar, von einigem Sperrmüll geprägt.

Das Nebengebäude wird bei dieser Verkehrswertermittlung aufgrund des besichtigten Zustands neutral bewertet und hat keinen Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert.

Unterstände und einseitiges Mauerwerk sind augenscheinlich lediglich Liquidationsobjekte und werden bei dieser Verkehrswertermittlung mit hierfür überschlägig angesetzten Beseitigungskosten berücksichtigt.

Auf dem Bewertungsgrundstück befand sich ein augenscheinlich seit längerer Zeit nicht fahrbereiter Pkw, der ohne bedeutenden Zeitwert eingestuft wird.

Das Bewertungsgrundstück Am Eichenring 20 ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.