

## Kurzbeschreibung



Südostansicht Flurstück 75 u. 44

Südostansicht Flurstück 27

<b>AZ:</b>	<b>7 K 93/22</b>		<b>Gutachten-Nr.</b>	<b>20230201</b>	
<b>Objekt:</b>	unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (verpachtet)				
<b>Grundbuch v.:</b>	Löwenberg	Blatt:	705	lfd. Nr.:	1
	Neuendorf	Blatt:	86	lfd. Nr.:	1
<b>Katasterangaben:</b>	Gem.: Grüneberg 1	Flur: 10		Flurstück: 75	Fläche: 3.295 m <sup>2</sup>
	Gem.: Grüneberg 1	Flur: 10		Flurstück: 76	Fläche: 2.985 m <sup>2</sup>
	Gem.: Grüneberg 1	Flur: 10		Flurstück: 44	Fläche: 7.050 m <sup>2</sup>
	Gem.: Neuendorf	Flur: 3		Flurstück: 27	Fläche: 19.200 m <sup>2</sup>
<b>Anschrift:</b>	16775 Löwenberger Land, OT: Grüneberg u. Neuendorf				
<b>Örtliche Lage:</b>	<p>Die Flurstücke 44, 75 u. 76 liegen ca. 2,5 km südlich des Ortsteils Grüneberg. Das Flurstück 27 liegt ca. 4 km östlich von Neuendorf und 4 km südlich von Grüneberg entfernt. Die Entfernung aller Flurstücke zum Gemeindezentrum Löwenberg beträgt ca. 7 - 8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 7 - 8 km entfernt (Löwenberg); Schulen und Ärzte ca. 7 - 8 km entfernt (Löwenberg); öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof Grüneberg) ca. 2,5 km entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 7 - 8 km entfernt; ländliche Lage</p>				
<b>Erschließung:</b>	Zu den zu bewertenden Grundstücken sind keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen vorhanden. Die Flurstücke sind nur über umliegenden Ackerflächen zu erreichen.				
<b>Entwicklungs-zustand:</b>	"reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)				
<b>Planungsrecht:</b>	<p>Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Bebauungspläne liegen für die zu bewertenden Grundstücke nicht vor. Die Grundstücke liegen alle im Außenbereich und sind planungsrechtlich entsprechend § 35 BauGB zu beurteilen. Die Grundstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet und im SPA-Gebiet (Special Protection Area – europ. Vogelschutzgebiet) „Obere Havelniederung“. Alle hier zu bewertenden Grundstücke liegen im Flurbereinigungsverfahren B 96neu – Ortsumgehung Löwenberg-Teschendorf mit der Verfahrensnummer 400116.</p>				
<b>Sonstiges:</b>	Die im Gutachten enthaltenen Bilder geben nur die ungefähre Lage der zu bewertenden Grundstücke wieder. Für eine exakte Lokalisierung der Grundstücke in der Örtlichkeit ist ggf. eine amtliche Vermessung notwendig.				
<b>Verkehrswert / Marktwert:</b>	<b>Wertermittlungsstichtag: 16.03.2023</b>				
	<b>Blatt 705 lfd. Nr. 1 (Flurstücke 44, 75 u. 76)</b>			<b>15.000,00 €</b>	
	<b>Blatt 86 lfd. Nr. 1 (Flurstück 27)</b>			<b>24.000,00 €</b>	