

Amtsgericht Korbach
Hagenstraße 2
34497 Korbach

Jan Rohde
Immobilienbewerter (IfS)
zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) DIN EN ISO/IEC 17024

Kleiststraße 18
34233 Fuldata
0157 363 163 47
info@immobilienwert-rohde.de
www.immobilienwert-rohde.de

Fuldata, den 05.05.2024

Exposee zum Verkehrswertgutachten
Aktenzeichen: 11 K 18/23

Objekt: 1-2 Familienhaus

Adresse: Oberer Altweg 4, 34497 Korbach- Lengefeld

Wert/ Verkehrswert: 0 € bebautes Grundstück Oberer Altweg 4
4.100 € unbebautes Grundstück Kiefernweg

Bewertungsobjekt







Flurstück 108/1 Kiefernweg. Umriss ca.



Wertermittlungsstichtag	05.05.2024
Baujahr	ca. 1887
Wohnfläche	ca. 182 m ²
Grundstücksgrößen	282 m ² und 813 m ²
Bodenrichtwert	55 €/m ² und 5 €/m ²
Ortsbesichtigung	29.04.2024 Es konnten alle wesentlichen Bereiche des Bewertungsobjekts besichtigt werden.
Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> • Fachwerkhaus • Doppelhaushälfte • 1 - 2 Familienhaus • Erdgeschoss • Obergeschoss • Dachgeschoss • Satteldach • Dacheindeckung, Ziegel
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Baurecht	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht kein Bebauungsplan. Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses befanden sich in der Bauakte der Stadt Korbach. Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde, bzw. Bestandsschutz besteht.
Erschließungsbeiträge	Nach Auskunft der Stadt Korbach, wurde mitgeteilt, dass aktuell keine Beiträge offen sind und keine Maßnahmen geplant sind, die Erneuerungsbeiträge zur Folge haben könnten.
Hinweis	Das Exposee stellt nur eine kurze Zusammenfassung des Gerichtsgutachtens dar und ersetzt nicht die Einsichtnahme in das Gesamtgutachten. Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichts, am Amtsgericht Korbach eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Gericht zu stellen.

4. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wert relevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Die Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021 sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert, als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhausgrundstück das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und ein Sachwertfaktor verwendet. Weitere Korrekturen sind aus Sicht des Sachverständigen nicht erforderlich.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen wird der Wert, des bebauten Grundstücks, Oberer Altweg 4 in 34497 Korbach- Lengefeld zum Wertermittlungstichtag 05.05.2024

geschätzt auf

0 EUR

Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen wird der Verkehrswert, des unbebauten Flurstücks, Kiefernweg in 34497 Korbach- Lengefeld

zum Wertermittlungstichtag 05.05.2024

geschätzt auf

4.100 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Fuldatal, den 05.05.2024

