Johann Graf v. Reichenbach
Dipl.-Ing. agr.
Mitglied im HLBS
Mitglied im Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg

protello
Ingenieurbüro für
Beratung und Bewertung

Aktenzeichen	**17 K 55/24 bis 17 K 63/24** neu 2 K 174/26 und 2 K 179/26
Objektbeschreibung	**Bebautes Grundstück sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen in Niedergörsdorf-Schönefeld**
postalische Anschrift	14913 Niedergörsdorf-Schönefeld, Schönefeld 20 a (Flurstück 208)
Grundbuchangaben	Grundbuch von Schönefeld (Niedergörsdorf), Blatt 36 und 57
Grundstücksgröße	**zusammen ca. 30 ha**
Kurzbeschreibung Lage und Umfeld	Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich in Niedergörsdorf, Ortsteil Schönefeld, im Landkreis Teltow-Fläming, ca. 36 km südwestlich der Kreisstadt Luckenwalde, an der Grenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt. Sie liegen (arrondiert) südlich der Ortschaft Schönefeld. Die nördlich anschließende Wohnbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen.
Kurzbeschreibung Objekt und Lage	Das Flurstück 208 ist mit einem Stallgebäude, das ehemals als Milchviehstall genutzt wurde, bebaut. Das Stallgebäude ist baufällig, Die Dachkonstruktion ist bereits weitgehend eingebrochen. Eine Teilfläche des Flurstücks 208 von ca. 2.200 m² wird als Gartenland genutzt (angrenzend an Wohngrundstücke). Sonst handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen bzw. Wald. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch den Schuldner zu Weidehaltung von Mutterkühen genutzt.
Baurechtliche Situation	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedergörsdorf sind die zu bewertenden Flurstücke als Fläche für Landwirtschaft bzw. als Wald dargestellt. Die Flurstücke befinden sich teilweise innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Verkehrswert	**insgesamt 232.165 €**
Wertermittlungsstichtag	13.03.2025

GB-Blatt	lfd. Nr. GB	Flur	Flurstück	Größe (m²)	davon (m²)	Nutzung	Ausgangswert / m²	Zu- oder Abschläge	Bodenwert TF / m²	Wert der Teilfläche	Grundstückswert gerundet	AZ. 17 K /
57	11	3	208	155.847	153.672	Ackerland	1,30 €	10%	1,43 €	219.750,96 €	103.000 €	55/24
		unter Berücksichtigung des Abrissobjekts Stall								-121.000,00 €		
					2.175	Gartenland	10,00 €	-80%	2,00 €	4.350,00 €		
57	4	3	60/1	120	120	Wald	0,24 €	0,30 €	0,54 €	64,80 €	65 €	56/24
57	6	3	60/12	31.593	31.593	Wald	0,24 €	0,20 €	0,44 €	13.900,92 €	13.900 €	57/24
57	5	3	60/2	2.226	2.226	Wald	0,24 €	0,30 €	0,54 €	1.202,04 €	1.200 €	58/24
36	4	3	61	9.980	7.200	Wald	0,24 €	0,20 €	0,44 €	3.168,00 €	7.100 €	59/24
					2.780	Ackerland	1,30 €	10%	1,43 €	3.975,40 €		
36	5	3	62	6.130	4.400	Wald	0,24 €	0,20 €	0,44 €	1.936,00 €	4.400 €	60/24
					1.730	Ackerland	1,30 €	10%	1,43 €	2.473,90 €		
36	6	3	63/1	35.540	35.540	Wald	0,24 €	0,30 €	0,54 €	19.191,60 €	19.200 €	61/24
36	7	3	63/2	540	540	Wald	0,24 €	0,30 €	0,54 €	291,60 €	300 €	62/24
57	10	3	207	58.024	58.024	Ackerland	1,30 €	10%	1,43 €	82.974,32 €	83.000 €	63/24
Summe:				**300.000**	**300.000**				**0,77 €**		232.165 €	





