

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

Aktenzeichen	3 K 65/24
Objektbeschreibung	Bebautes Grundstück sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen in Hohensaaten
postalische Anschrift	16248 Bad Freienwalde OT Hohensaaten, Am Park 4 (Flurstück 74)
Grundbuchangaben	Grundbuch von Hohensaaten, Blatt 1139
Grundstücksgröße	zusammen ca. 11,4003 ha
Kurzbeschreibung Lage und Umfeld	Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich in und um Hohensaaten verteilt, einem Ortsteil der Stadt Bad Freienwalde im Landkreis Märkisch-Oderland. Das bebaute Flurstück 74 befindet sich zwischen der Straße „Am Park“ (Landesstraße 283) und dem „Amtweg“, auf der Nordseite des Verkehrsmittelpunktes von Hohensaaten. Die Umgebungsbebauung besteht aus ehemaligen Hofstellen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.
Kurzbeschreibung Objekt und Lage	Das Flurstück 74 ist mit einem teilunterkellerten 1-geschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem ehemaligen Stallgebäude sowie einer Scheune, (jeweils genutzt als Werkstatt und Lager) bebaut. Das südwestlich der Hofstelle liegende Flurstück 100 ist mit einer Doppelgarage bebaut. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen befinden sich verstreut in der Gemarkung Hohensaaten.
Baurechtliche Situation	Im Flächennutzungsplans (FNP) Hohensaaten erfolgt die Darstellung der Flurstücke 74 und 100 als gemischte Baufläche (M).
Baujahr/Sanierung und Modernisierung	Wohnhaus Am Park 4: Baujahr ca. 1900, Renovierung in den 1990er Jahren, Ausbau der Büroräume, sonst ohne durchgreifende Modernisierung
Zustand / Instandhaltungsrückstau	Die bauliche Substanz des Wohnhauses ist unter Berücksichtigung des Baualters befriedigend bis ausreichend. Es besteht allgemeine Renovierungsbedarf. Die Ausstattung ist überwiegend einfach.
Bruttogrundfläche / Wohn-/Nutzfläche	Wohnhaus m. ca. 258 m ² Bruttogrundfläche, Wohn-/Nutzfläche ca. 130,78 m ² , Wohnfläche ca. 113 m ²
Nutzung	Das möblierte Wohnhaus steht gegenwärtig leer. Die Nebengebäude wurden zuletzt als private (Hobby-) Werkstatt, insbesondere für Motorräder genutzt. Die als Ackerland genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind augenscheinlich verpachtet.
Verkehrswert	insgesamt ca. 215.960 €
Wertermittlungsstichtag	12.04.2025

GB-Blatt	lfd. Nr. GB	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Grundbuch von	Nutzung	Marktwert Flurstück	Marktwert Grundstück (gerundet)
1139	3	Hohensaaten	2	19	36.740	Hohensaaten	Wald		37.000,00 €
1139	4	Hohensaaten	2	84	3.009	Hohensaaten	Grünland / Wald		2.400,00 €
1139	6	Hohensaaten	3	148	1.480	Hohensaaten			2.100,00 €
1139	7	Hohensaaten	3	511	19.088	Hohensaaten	Wald		15.300,00 €
1139	8	Hohensaaten	2	74	770	Hohensaaten	Hofstelle m. Wohnhaus	93.126,00 €	102.000,00 €
1139	8	Hohensaaten	2	100	190	Hohensaaten	Arrondierung mit Garage	8.847,00 €	
1139	10	Hohensaaten	3	147	741	Hohensaaten			1.060,00 €
1139	11	Hohensaaten	3	149	1.510	Hohensaaten			2.150,00 €
1139	13	Hohensaaten	1	231	10.752	Hohensaaten	Grünland		14.500,00 €
1139	14	Hohensaaten	1	233	8.797	Hohensaaten	Grünland		7.600,00 €
1139	15	Hohensaaten	3	9	29.426	Hohensaaten	Grünland		25.100,00 €
1139	16	Hohensaaten	3	151	1.500	Hohensaaten	Gartenland		6.750,00 €
Summe					114.003				215.960,00 €

