

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **3 K 26/22**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrs-/Marktwert

unbebautes Grundstück, Fl.St.Nr. 649/10 : 213.000 €

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 15.11.2022

für das Objekt: unbebautes Grundstück, Flurstück Nr. 649/10
in: 08527 Plauen, OT Unterlosa, Taltitzer Weg 21, 25, 19
Landkreis: Vogtlandkreis
Grundbuch: Unterlosa Blatt 470
Grundstück: Fl.St.Nr. 649/10 zu 25.062 m²

Lage, Nutzung:



Das unbebaute Flurstück Nr. 649/10 liegt im südlichen Bereich der Stadt Plauen im kleinen Ortsteil Unterlosa, ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Ortsteil Unterlosa besteht zu ca. 73 % aus landwirtschaftlicher Nutzfläche, zu ca. 21 % aus Wald und nur zu ca. 6 % aus bebauter Fläche. Bis zum Jahr 2020 befand sich auf dem Flurstück das Rittergut Unterlosa. In den Jahren 2020/2021 erfolgte der Abbruch der gesamten Gebäudestruktur.

Das Flurstück Nr. 649/10 erstreckt sich längs der öffentlich gewidmeten Ortsstraße „Taltitzer Weg“. In der Straße liegen die Versorgungsleitungen für Strom und Trinkwasser.

Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Flurstücks Nr. 649/10 verläuft ein Kanal für Schmutz- und Niederschlagswasser.

Das Flurstück gliedert sich entsprechend vorgefundenem Zustand und in baurechtlicher Sicht in verschiedene Nutzungszonen:

- straßenbegleitende Baulandfläche mit ca. 11.000 m² (Bereich des ehemaligen Rittergutes)
- Teich mit ufernahem Unland mit ca. 5.000 m²;
- Grünland mit einzelnen Laubbäumen mit ca. 8.700 m² (Bereich der ehemaligen Müllkippe)
- Zufahrtsweg mit ca. 362 m²

Das Flurstück ist im Altlastenkataster unter „Ehemalige Müllkippe Unterlosa, AKZ 66001106“ registriert. Eine Altlastensanierung erfolgte seitens der Stadt Plauen bereits im Jahr 1992.

Miet- und Pachtverhältnisse wurden seitens des Grundstückseigentümers nicht benannt.

topographische Lage:

Das Flurstück Nr. 649/10 liegt ca. 450 m üNN und besitzt eine nach Süd-Osten abfallende Oberfläche.



Luftbild zum Flurstück Nr. 1222

Zwangsverwalter: nicht eingesetzt

Baulasten: nein

Nachbarbebauung/Umgebung:

dörfliche Ortsrandbebauung mit Einfamilienhäusern und bäuerlichen Anwesen, westlich direkt angrenzend eine Kleingartenanlage; süd-östlich in ca. 250 m Geflügelfarm, südlich Grün- und Waldflächen sowie Ackerland;