

Schätzungsbericht

4 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

**Musterweg 2
4444 Musteren**



Verkehrswert Fr. 580'000.00

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung3

2. Vorbemerkungen.....5

2.1. Eigentumsverhältnisse..... 5

2.2. Ausgangslage, Auftrag..... 5

2.3. Grundlagen, Unterlagen, Dokumente..... 5

2.4. Besichtigung 5

2.5. Bewertungsstichtag..... 6

2.6. Qualifikation dieses Gutachtens..... 6

2.7. Vorbehalte..... 6

3. Methodik6

3.1. Definition Verkehrswert 6

3.2. Ertragskapitalisierung 6

3.3. Flächen 7

3.4. Mietwertansatz..... 7

3.5. Mietwert..... 8

3.6. Ertragswert..... 8

3.7. approximative Investitionskosten Dachaufstockung..... 9

3.8. Reproduktionskosten..... 9

3.9. Technische Entwertung 10

3.10. Fortführungswert/Verkehrswert 12

3.11. Der ungeeignete Realwert..... 13

4. Beschreibung14

4.1. Ortschaft, Quartier, Umfeld 14

4.2. Mikrolage (objektspezifisch) 15

4.3. Ortsplan 16

4.4. Situationsplan 16

4.5. Flächen, Daten 17

4.6. Grundbuch..... 17

4.7. Mietverträge 17

5. Beurteilung und Wertung18

5.1. Marktsituation, Tendenzen 18

5.2. Bauqualität, Zustand, Komfort 18

5.3. Erfüllung gesetzlicher Vorschriften..... 18

5.4. Kostenprognosen..... 18

5.5. Nutzungsstudien..... 18

6. Begriffe / Abkürzungen19

7. Fotos20

8. Grundbuchauszug Grundstück Nr. 123421

9. Berechnungen Fortführungswert22

10. Berechnungen Verkehrswert.....23

1. Zusammenfassung

Die Liegenschaft befindet sich am Musterweg 2 in Musteren und verfügt über eine Grundstücksfläche von 457 m².

Das Einfamilienhaus hat eine Gebäudegrundfläche von 90 m² und erstreckt sich über vier Halbgeschosse.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche sowie das Wohnzimmer mit Zugang zum Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, das Bad sowie ein kleines ausgebautes Dachzimmer. Im ersten Untergeschoss befinden sich die Heizung die Waschküche sowie die Garage. Im zweiten und eigentlichen Untergeschoss befinden sich ein Schutzkeller sowie ein grosszügiger Bastelraum.

Die im Haus integrierte Einzelgarage mit automatischem Tor verfügt über einen direkten Zugang zum Wohnhaus. Ein weiterer Personenwagen kann bei Bedarf vor dem Haus abgestellt werden.

Das Wohnhaus weist eine gute bauliche Grundsubstanz auf. Der Innenausbau ist zwischen 15- und 25-jährig. Die Fenster wurden vor 5 Jahren ersetzt. Die Beheizung erfolgt mittels der aus dem Jahr 1996 stammenden Ölheizung. Die Verteilung erfolgt über die Radiatoren in den einzelnen Zimmern. Kurz- bis mittelfristig sind die Nasszelle sowie die Bodenbeläge im Obergeschoss zu erneuern. Diesem Umstand wurde in der Bewertung mit einer entsprechenden technischen Entwertung der betroffenen Bauteile Rechnung getragen.

Die Liegenschaft befindet sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone W2. Diese Zone lässt einen oberirdisch zweigeschossigen Bau mit einer Gebäudehöhe von maximal sieben Metern zu. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.60 was einer Bruttogeschossfläche von rund 275 m² entspricht. Eine Aufstockung der bestehenden Liegenschaft um weitere zwei Halbgeschosse ist zulässig und denkbar.

Die Bewerter ermitteln den Fortführungswert der Liegenschaft und stellen diesen Wert dem Wert nach Aufstockung gegenüber. Für die Geschossaufstockung werden Investitionskosten von approximativ Fr. 250'000.00 veranschlagt.

Es handelt sich im heutigen Zustand um ein kleines aber ansprechendes Einfamilienhaus an gesuchter Lage, welches seinen Käufer innerhalb von drei bis maximal sechs Monaten finden würde.

Der Fortführungswert* beträgt (gerundet) Fr. 450'000.00

Der Verkehrswert beträgt (gerundet) Fr. 580'000.00
(nach Aufstockung für rund Fr. 250'000.00)

Muri, 9. September 2013

ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG



Heinz Lanz



Manuela Lanz



Mitglied Schweiz. Immobilienschätzer-Verband



Marina Wüthrich

*Ein Fortführungswert entspricht dem Kaufpreis einer Immobilie unter der Annahme, dass auf alle Möglichkeiten von besserer Nutzung verzichtet wird. Das heisst, dass die am Stichtag bestehende Nutzung unverändert in die Berechnungen eingesetzt wird, ohne das Potenzial von Umnutzungen oder anderer Nutzungssteigerungen zu berücksichtigen.

2. Vorbemerkungen

2.1. Eigentumsverhältnisse

Alleineigentümerin der Liegenschaft ist gemäss Grundbuchauszug Frau Caroline Muster.

2.2. Ausgangslage, Auftrag

Die heutigen Mieter möchten die Liegenschaft käuflich erwerben. Aus diesem Grund wurde die Firma ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Das Objekt wird geschätzt durch:

- Frau **Manuela Lanz**, Immobilienbewerterin CAS FH. Sie ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV und des Vereins amtlicher und unabhängiger Schätzer VAS. Sie ist Dozentin für Immobilienbewertung am Feusi Bildungszentrum in Bern, beim SVIT in Zürich und an der Fachhochschule in St. Gallen.
- Frau **Marina Wüthrich**, Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis, Dipl. Betriebswirtschafterin HF.
- Herrn **Heinz Lanz**, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Dozent für Immobilienbewertung an den Fachhochschulen Burgdorf, Luzern und St. Gallen, bei der Feusi Weiterbildung in Bern, beim Schweiz. Immobilienschätzerverband SIV/SIREA, am Institut für Finanzdienstleistungen in Zug und an den KS Kaderschulen Zürich. Er ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV, des Vereins amtlicher und unabhängiger Schätzer VAS und Schätzungsexperte SEK/SVIT. Weiter ist er fachlicher Ausbildungsleiter im Masterstudiengang Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen und Leiter Immobilienmanagement an der Feusi Weiterbildung in Bern.

2.3. Grundlagen, Unterlagen, Dokumente

Die vorliegende Grundstückbewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszug (29.08.2013)
- Gebäudeversicherungspolice (01.02.2013)
- Geoportal Amtliche Vermessung (www.be-geo.ch)
- Besichtigung (29.08.2013)

2.4. Besichtigung

Die Besichtigung hat am 29. August 2013 in Anwesenheit der Mieterin Pia Scheidegger stattgefunden.

2.5. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag gilt der 29. August 2013. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. Im vorliegenden Fall dürfte der Wert problemlos bis 30. Juni 2014 Gültigkeit behalten.

2.6. Qualifikation dieses Gutachtens

Die Grundstückbewertung wird für den Auftraggeber gemäss Ziffer 2.2. als Parteigutachten erstellt. Sie entfaltet keinerlei rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den unter Ziffer 2.2. erwähnten Bewertungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Expertise oder Teilen davon werden alle Haftungsansprüche abgelehnt.

2.7. Vorbehalte

Es wurden keine Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und es wird deshalb nicht bestätigt, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden bzw. Mängel sind. Das Gebäude wurde nicht auf mögliche Altlasten hin untersucht.

3. Methodik

3.1. Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert definiert sich als der unlimitierte Höchstpreis, den ein möglicher Käufer am Bewertungstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und Würdigung aller Werteeinflüsse für die betreffende Immobilie oder Grundstück zu bezahlen bereit wäre. Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis, den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

3.2. Ertragskapitalisierung

Der festgelegte Mietwert wird mit einem Zinssatz kapitalisiert. Dieser setzt sich zusammen aus der Kapitalverzinsung und Zuschlägen für die jährlich anfallenden Kosten bzw. notwendigen Rückstellungen. Die Fremdkapitalverzinsung basiert auf dem gemischten mittelfristigen Zinssatz für erste und zweite Hypotheken unter Berücksichtigung der Nutzung. Eine Eigenkapitalverzinsung wurde bei diesem Objekt nicht angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaft im Normalfall durch den Eigentümer selbst genutzt werden dürfte und eine Eigenkapitalverzinsung bei selbst genutzten Liegenschaften nicht zu erwarten ist.

Die Finanzierung setzt sich zusammen aus 80% Fremdkapital und 20% Eigenkapital. Aufgrund der Selbstnutzung besteht kein Mietzinsrisiko und entstehen keine Verwaltungskosten. Vom nachhaltigen Ertragswert wird die eingetretene technische Entwertung als Investitionsbedarf in Abzug gebracht.

3.3. Flächen

3.3.1. Fortführungswert

Die Nettowohnfläche beträgt im Erd- und Obergeschoss total 76.50 m². Zusätzlich wurde im Dach ein bestehendes Zimmer ausgebaut. Daraus resultiert im heutigen Zustand eine Nettowohnfläche von insgesamt 84.50 m². Die Fläche wurde wie folgt ermittelt:

Vermietbare Fläche	Fläche
Gebäudegrundfläche gemäss Grundbuch	90.00 m ²
./ 15 % Konstruktionsfläche	-13.50 m ²
Vermietbare Fläche Erd- und Obergeschoss	76.50 m²
Zusätzlich ausgebautes Estrichzimmer	8.00 m ²
Total vermietbare Fläche 4 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus	84.50 m²

3.3.2. Verkehrswert

Im Verkehrswert wird die vermietbare Fläche Erd- und Obergeschoss gemäss Punkt 3.3.1. mittels einer Dachaufstockung über zwei weitere Halbgosse verdoppelt.

Nutzungsart	Fläche
Bestehende vermietbare Fläche Erd- und Obergeschoss	76.50 m ²
Zusätzliche Fläche mittels Dachaufstockung um zwei Halbgosse	76.50 m ²
Vermietbare Fläche nach Dachaufstockung	153.00 m²

Mit dem Dachausbau können **68.50 m² mehr Wohnraum** geschaffen werden.

3.4. Mietwertansatz

Die Mietwerte wurden anhand der Möglichkeiten auf dem Markt festgelegt. Berücksichtigt wurden insbesondere Makro- und Mikrolage und die baulichen Möglichkeiten.

Derzeit bewegen sich die Preise/m²/Wohnen/Jahr in der Gemeinde Musteren für ähnliche oder vergleichbare Objekte zwischen Fr. 200.00/m² und Fr. 220.00/m². Aufgrund der ruhigen Lage, des gepflegten Umschwungs, der hohen Nachfrage sowie der vielen Nebenräume im Verhältnis zur Wohnfläche haben die Bewerter den Mietwertansatz an der oberen Bandbreite bei Fr. 220.00/ m² festgelegt.

Für die Garage mit automatischem Tor und direktem Zugang zum Wohnhaus wurde ein monatlicher Mietwert von Fr. 120.00 berücksichtigt.

3.5. Mietwert

Aus den unter Punkt 3.4. festgelegten Mietwertansätzen und den unter Punkt 3.3. eruierten Flächen resultieren folgende Mietwerte:

3.5.1. Szenario Fortführungswert

Bezeichnung	Fläche m ²	Mietwertansatz	Total Fr.
4 ½-Zimmer-Einfamilienhaus	84.50	Fr. 220.00	18'590.00
Garage		Fr. 120.00/monatlich	1'440.00
Total Mietwert			20'030.00

Das ergibt eine monatliche Nettomiete für das Einfamilienhaus in neuwertigem Zustand von rund Fr. 1'550.00 zuzüglich Fr. 120.00 für die Garage.

3.5.2. Verkehrswert

Bezeichnung	Fläche m ²	Mietwertansatz	Total Fr.
4 ½-Zimmer-Einfamilienhaus	153.00	Fr. 220.00	33'660.00
Garage		Fr. 120.00/monatlich	1'440.00
Total Mietwert			35'100.00

Das ergibt eine monatliche Nettomiete für das Einfamilienhaus in neuwertigem Zustand von rund Fr. 2'805.00 zuzüglich Fr. 120.00 für die Garage.

3.6. Ertragswert

Aus vorangehenden Erläuterungen resultieren folgende Ertragswerte:

3.6.1. Szenario Fortführungswert

Ertrag nachhaltig und neuwertig	Fr.	20'030.00
Kapitalisierungssatz		0.00 %
Ertragswert nachhaltig und neuwertig	Fr.	0.00

3.6.2. Verkehrswert

Ertrag nachhaltig und neuwertig	Fr.	35'100.00
Kapitalisierungssatz		0.00 %
Ertragswert nachhaltig und neuwertig	Fr.	0.00

Der Ertragswert weist in jedem Fall den Wert der ungeteilten Immobilie aus. Ungeteilt bedeutet, dass es sich hierbei um den Immobilienwert von Baute und Land handelt. In speziellen Fällen kann der Ertragswert mittels Lageklassenmethode in Baute und Land aufgeteilt werden (relativer Landwert / relativer Bautenwert).

3.7. approximative Investitionskosten Dachaufstockung

Die Kosten für die Dachaufstockung werden wie folgt eingesetzt:

Bezeichnung	m	m ²	m ³	
Approximative Gebäudehöhe				
Gebäudegrundfläche				
Approximatives Gebäudevolumen				
Preis/m ³ inkl. Baunebenkosten				*Fr. 850.00
Approximative Investitionskosten				Fr. 250'000.00
Approximative Investitionskosten (gerundet)				Fr. 250'000.00

*Der m³/Preis wird durch die Bewerter höher angesetzt, da bei einer Dachaufstockung das Dach komplett erneuert werden müsste.

3.8. Reproduktionskosten

Diese stellen die Kosten dar, welche heute für die Realisierung einer gleichwertigen Baute aufgewendet werden müssten, ohne Berücksichtigung einer Standard- und Komfortverbesserung. Die durch den Bewerter geschätzten Reproduktionskosten können vom Gebäudeversicherungswert abweichen.

Die Reproduktionskosten setzen sich zusammen aus dem Gebäudevolumen und einem für die betreffende Baute realistischen Preis/m³. Die Erfahrung zeigt, dass sich die Preise/m³ inkl. Baunebenkosten für Objekte dieser Art zwischen Fr. 550.00/m³ und Fr. 650.00/m³ bewegen. Der Ansatz steht in direkter Abhängigkeit zum Ausbaustandard. Je hochwertiger derselbe, desto höher der Preis/m³.

Im vorliegenden Fall haben die Bewerter für das Wohnhaus einen Preis/m³ von Fr. 600.00. Die Umgebungskosten wurden mit Pauschal Fr. 40'000.00 (rund Fr. 100.00/m² Umgebungsfläche) eingesetzt und zu den Reproduktionskosten hinzugezählt.

3.8.1. Szenario Fortführungswert

Betreff	Approximatives Volumen	Preis/m ³	Reproduktionskosten
Einfamilienhaus	630.00 m ³	600.00	378'000.00
Umgebung		Pauschal	40'000.00
Total	630.00 m³		418'000.00

3.8.2. Verkehrswert

Betreff	Approximatives Volumen	Preis/m ³	Reproduktionskosten
Einfamilienhaus bestehend	630.00 m ³	600.00	378'000.00
Dachaufstockung	270.00 m ³	750.00	202'500.00
Umgebung		Pauschal	40'000.00
Total	900.00 m³		620'500.00

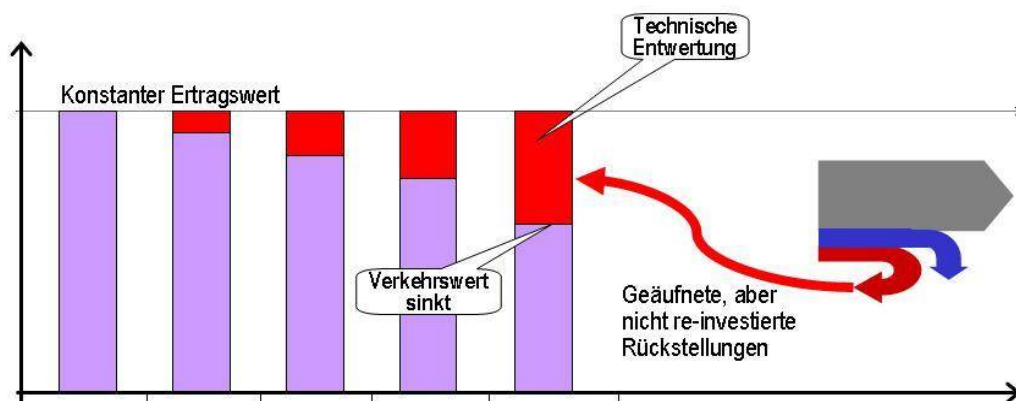
3.9. Technische Entwertung

Erfahrungsgemäss altern die verschiedenen Bauteile unterschiedlich schnell und werden zu verschiedenen Zeitpunkten erneuert. Damit dem Rechnung getragen wird, werden Bauteilgruppen gebildet mit Bauteilen, die gleiche oder ähnliche Alterungseigenschaften aufweisen und somit die Entwertung für diese Bauteilgruppe einzeln berechnet werden kann.

Aus dem Ertrag werden Rückstellungen entnommen und geäufnet, um in bestimmten zyklischen Zeitabständen die Bausubstanz zu erneuern, damit die Nutzungsfähigkeit der Bauteile gewährleistet bleibt. Das sichert die Nachhaltigkeit der Immobilie und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene Entwertung.

Wenn die geäufneten Rückstellungen für die Erneuerung der Bausubstanz ausgegeben werden, so wird die bis dahin eingetretene Entwertung behoben und der Minderwert kompensiert. Wenn das Geld nicht oder nur teilweise ausgegeben wird, entspricht der geäufnete, aber nicht ausgegebene Betrag der bisher eingetretenen Entwertung und damit dem Minderwert. Der geäufnete und verzinst, aber nicht reinvestierte Geldbetrag ist der Rückstellungssaldo.

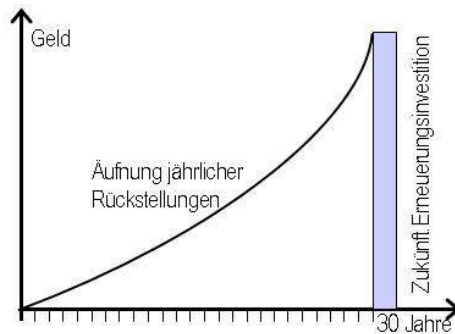
RÜCKSTELLUNGSTHEORIE



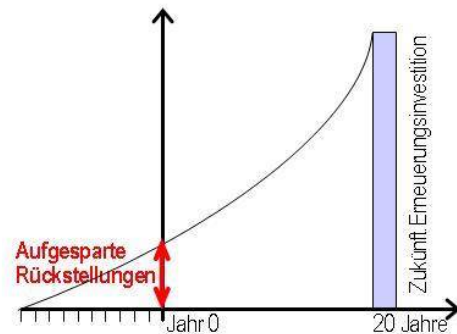
Der Ertragswert bleibt von Jahr zu Jahr gleich hoch, weil seine Berechnungsfaktoren von Jahr zu Jahr nicht ändern (Konstante, Nachhaltigkeit, Unendlichkeit).

Hingegen nimmt verständlicherweise der Verkehrswert von Jahr zu Jahr ab, weil die Liegenschaft nicht laufend erneuert wird, sie „altert“.

RÜCKSTELLUNGS-SALDO



In 30 Jahren ist eine Erneuerung fällig.
Während 30 Jahren sollen Rückstellungen
geöffnet werden, um die Erneuerung
bezahlen zu können.



Bewertungszeitpunkt 20 Jahre vor Erneuerung.
In den vergangenen 10 Jahren wurden
Rückstellungen aufgespart, aber nicht in die
Bausubstanz investiert.
Die Bausubstanz ist um den Betrag der
geöffneten Rückstellungen gealtert.
Der Rückstellungs-Saldo ist die techn.
Entwertung.

Im vorliegenden Fall wird für das Szenario Fortführungswert eine technische Entwertung im Betrag von Fr. 100'000.00 ausgewiesen. Beim Verkehrswert reduziert sich die technische Entwertung auf einen Betrag von Fr. 80'000.00. Die Reduktion entsteht aufgrund der Tatsache, dass mit der Dachaufstockung das Dach komplett erneuert wird und keine Entwertung mehr aufweist.

Mit den ausgewiesenen Entwertungen könnte die ganze Liegenschaft per Bewertungsstichtag wieder in einen neuwertigen aber nicht wertvermehrten Zustand versetzt werden.

Die Kosten für die Aufstockung von zwei Halbgeschossen werden in der Bewertung mit einer Sofortinvestition von insgesamt Fr. 230'000.00 vom Ertragswert in Abzug gebracht.

3.10. Fortführungswert/Verkehrswert

Vom unter Punkt 3.6. ausgewiesenen Ertragswert wird die per Stichtag eingetretene technische Entwertung (Punkt 3.9.) sowie im Verkehrswert zusätzlich die approximativen Kosten für die Dachaufstockung (Punkt 3.7.) in Abzug gebracht. Daraus resultieren folgende Werte:

3.10.1. Szenario Fortführungswert

Ertragswert nachhaltig und neuwertig	Fr.	0.00
./.. technische Entwertung	Fr.	-100'000.00
Fortführungswert (gerundet)	Fr.	0.00

Wird der Fortführungswert durch die bestehende Nettowohnfläche (84.50 m²) geteilt, resultiert daraus ein Verkaufspreis/m²/Kaufen von rund Fr. 5'680.00. Ohne Entwertung resultiert daraus ein Preis von rund Fr. 6'960.00/m². Die Verkaufspreise pro m² Nettowohnflächen bewegen sich in Mustern aktuell für neuwertige Objekte zwischen Fr. 6'000.00/m² und Fr. 7'500.00/m².

3.10.2. Verkehrswert

Ertragswert nachhaltig und neuwertig	Fr.	0.00
./.. approximative Kosten Dachaufstockung	Fr.	-250'000.00
./.. technische Entwertung	Fr.	-80'000.00
Verkehrswert (gerundet)	Fr.	0.00

Wird der Verkehrswert durch die Nettowohnfläche nach Dachaufstockung (153 m²) geteilt, resultiert daraus ein Verkaufspreis/m²/Kaufen von rund Fr. 5'030.00. Ohne Entwertung resultiert daraus ein Preis von rund Fr. 7'040.00/m². Die Verkaufspreise pro m² Nettowohnflächen bewegen sich in Mustern aktuell für neuwertige Objekte zwischen Fr. 6'000.00/m² und Fr. 7'500.00/m².

3.11. Der ungeeignete Realwert

Der Realwert ist die Summe von Landwert, Gebäudezeitwert und Nebenkosten. Der Realwert hat jedoch zahlreiche fundamentale Mängel:

Verkehrswerte sind das Spiegelbild des Immobilienmarktes: Jede Veränderung des Marktes führt zu einer Veränderung des Verkehrswertes. Eine Schätzungsmethode muss in der Lage sein, wechselnde Marktverhältnisse rechnerisch aufzunehmen und entsprechend unterschiedliche Verkehrswerte zu berechnen. Diese Forderung erfüllen die Vergleichsmethoden und die Ertragsmethoden, weil sie marktabhängige und –veränderliche Daten verwenden.

Die Realwertmethode kann jedoch diese Hauptforderung in keiner Art und Weise erfüllen. Der Realwert hat keine marktabhängigen Elemente, die bei wechselndem Angebot und Nachfrage unterschiedliche Resultate ergeben können. Der Realwert ist auf Marktlage, Konjunktur und Zinsverhältnisse weitgehend unempfindlich. Das Resultat des Realwertes ist deshalb nie ein Verkehrswert.

Fazit:

Die Realwertmethode ist für Verkehrswertschätzungen ungeeignet. Die in der Schweiz (im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern) noch weit verbreitete Praxis der Vermischung von Ertrags- und Realwert (Praktikermethode) ist ausdrücklich abzulehnen, da die Vermischung einer geeigneten Methode mit einer ungeeigneten Methode den Markt nicht abzubilden vermag. Weiter ist die Mischung gemäss dem SVS (Swiss Valuation Standard) seit drei Jahren nicht mehr zulässig. Aus vorangehend erläuterten Punkten wird der Realwert in diesem Gutachten nicht ausgewiesen.

4. Beschreibung

4.1. Ortschaft, Quartier, Umfeld

Musteren ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Musterhausen in der Verwaltungsregion Muster im Kanton Muster.

Musteren liegt in einer , am Rand der Die Nachbargemeinden sind ..., ..., ... und Das Zentrum liegt auf einer Höhe von 800 m.ü.M.

Die Nähe zum vielseitigen Angebot in Musterhausen aber auch die Nähe zu den Naherholungsgebieten ... und ... sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Bergregionen machen Musteren besonders attraktiv.

Musteren wird durch zwei Buslinien im 10-minuten Takt Richtung Musterhausen bedient. Ebenfalls verfügt Musteren über einen Bahnanschluss der SBB Richtung Musterhausen und Musterdorf. Mit Bus und Zug erreicht man sowohl Musterdorf als auch Musterchwand in ungefähr 30 Fahrminuten. Mit dem Auto erreicht man Bern und Interlaken in jeweils ca. 20 Fahrminuten.

Der eigentliche Ortskern mit verschiedenen Detailhändlern sowie den Grossisten Migros und Coop befindet sich ... Der Ortszeitel ... gehört aufgrund der guten Erschliessung ebenfalls zu einem sehr beliebten Dorfteil.

Der Musterweg 2 liegt etwas ausserhalb des Dorfkerns, in unmittelbarer Nähe der Landwirtschaftszone. Zur nächsten Bushaltestelle sind es rund 5 Gehminuten. Zum Autobahnzubringer rund 3 Fahrminuten.



4.2. Mikrolage (objektspezifisch)

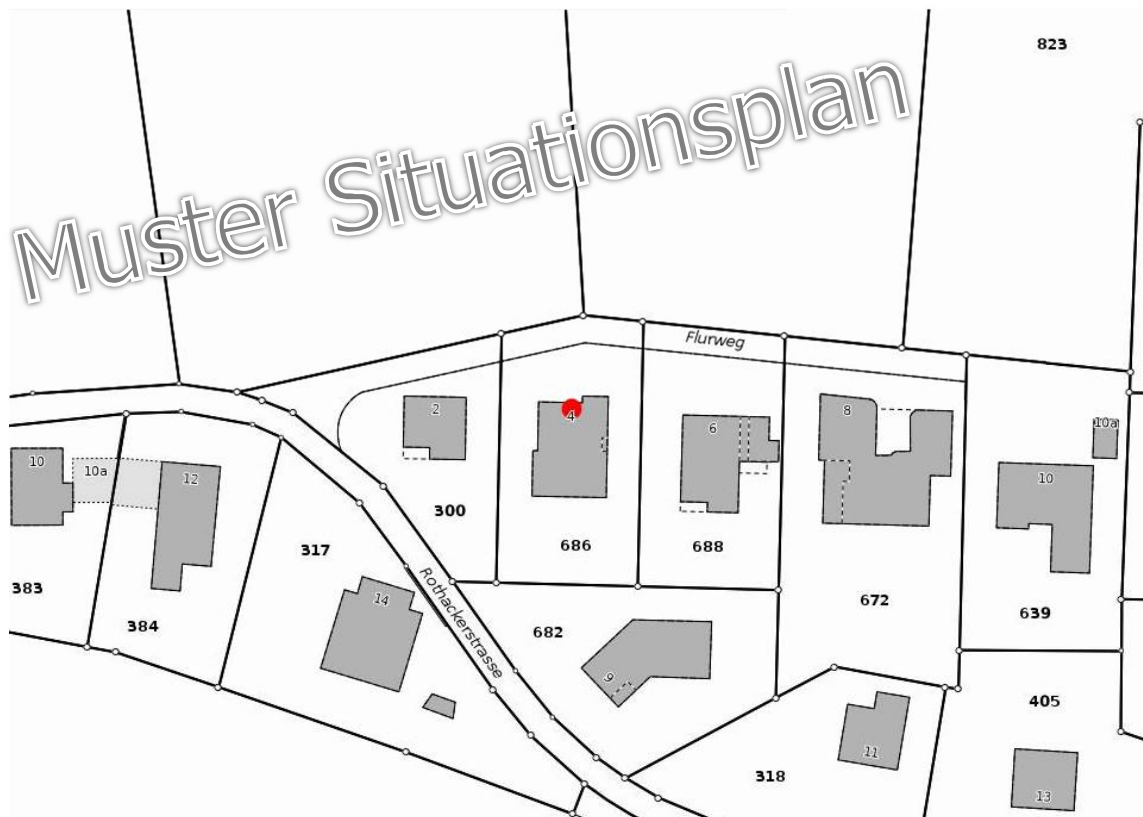
Der Wert einer Immobilie ist abhängig von verschiedenen Objekteigenschaften. Die unten stehende Tabelle gibt Aufschluss über die von den Bewertern vorgenommene Lagebeurteilung des Objektes.

Mikrolage	sehr gut	gut	mittel	schlecht	Bemerkungen
Wohnlage, Attraktivität		x			Agglomerations-gemeinde von Musterhäusern mit guter Infrastruktur, etwas abgelegen vom Dorfkern
Orientierung und Aussicht		x			Der Garten mit Sitzplatz ist nach Süden ausgerichtet
Besonnung	x				Sehr gut besont
Verkehrslage öffentlicher Verkehr		x			Bahnhof in ca. 7 Gehminuten erreichbar, Bushaltestelle in ca. 5 Gehminuten erreichbar.
Verkehrslage Individualverkehr		x			Dorf mit eigenem Autobahnanschluss
Schulen	x				Kindergarten, Primar-/Real-/Sekundarschule im Ort
Einkaufsmöglichkeiten		x			Coop, Migros und diverse Detailhändler im Ort
Lärm und Immissionen		x			Ruhige Wohnlage, in Nähe Landwirtschaftszone

4.3. Ortsplan



4.4. Situationsplan



4.5. Flächen, Daten

Grundstück Nr.	1234
Bezeichnung	Musterweg 2, Musteren
Grundstücksfläche	457 m ²
Amtlicher Wert ¹	Fr. 300'000.00, gültig ab Steuerjahr 1999
Gebäudeversicherungswert ²	Fr. 500'000.00, Index194

4.6. Grundbuch

Im Grundbuch sind keine den Wert beeinflussenden Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen eingetragen.

4.7. Mietverträge

Die Liegenschaft ist vermietet. Die heutigen Mieter möchten die Liegenschaft käuflich erwerben. Der Mietvertrag ist nicht Grundlage der vorliegenden Bewertung. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser nach den aktuellen mietrechtlichen Bestimmungen gekündigt oder angepasst werden könnte.

¹ und ² Diese Werte geben keinen Aufschluss über den Verkehrswert der Liegenschaft

5. Beurteilung und Wertung

5.1. Marktsituation, Tendenzen

Ein Verkauf zum geschätzten Verkehrswert kann innert drei bis sechs Monaten abgewickelt werden.

5.2. Bauqualität, Zustand, Komfort

Die Bauqualität, der Zustand sowie die Komfortstufe sind gut.

5.3. Erfüllung gesetzlicher Vorschriften

Nach Beurteilung der Bewerter sind die gesetzlichen Vorschriften in allen Teilen erfüllt.

5.4. Kostenprognosen

Die zukünftigen Kosten sind als technische Entwertung im Gutachten ausgewiesen.

5.5. Nutzungsstudien

Das Grundstück befindet sich in der Zone W2. Gemäss Baureglement der Gemeinde Murtens lässt diese Zone eine Ausnützung von 0.60 zu. Bei einer Grundstücksfläche von 457 m² beträgt die maximal mögliche Bruttogeschossfläche 274 m². Das bestehende Einfamilienhaus weist eine Bruttogeschossfläche von ca. 135 m² auf. Die Parzelle weist somit eine Nutzungsreserve von rund 130 m² Bruttogeschossfläche auf. Naheliegend ist ein Dachausbau und damit eine Verdoppelung der vermietbaren Fläche des Erd- und Obergeschosses. Dieses Szenario wurde durch die Bewerter berechnet und ist Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

6. Begriffe / Abkürzungen

Verkehrswert	Als Verkehrswert gilt der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden.
Ertragswert	Der Ertragswert ist der kapitalisierte Ertrag (Mietwert) eines Grundstückes. Es ist der Wert, dessen Kosten und Gewinne durch die erzielbaren Erträge laufend und nachhaltig gedeckt werden.
Mietwert	Der Mietwert entspricht dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der nach Bewertungszweck und rechtlichen Verhältnissen als erzielbar angenommen werden kann.
Technische Entwertung	Die Altersentwertung ist der Wertverlust infolge Alterung, Abnutzung und Zersetzung. Mit dem dafür geschätzten Betrag soll ein neuwertiger Zustand ohne Substanzverbesserung hergestellt werden können.
Zeitwert (Zustandswert)	Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen inkl. Anteil an den Baunebenkosten, aber ohne Landwert.
VMF	Vermietbare Fläche
MWert	Mietwert
GND	Gesamtnutzungsdauer
WA	Wirtschaftliches Alter
Ent.	Entwertung in %
GV	Gebäudevolumen

7. Fotos



8. Grundbuchauszug Grundstück Nr. 1234

Anzeige aller Grundbuchdaten

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Liegenschaft Musteren / 1234

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 4444 Musteren
Grundstück-Nr
E-GRID
Fläche 457 m², aus Koord. berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.

Belastete Teilflächen

Lagebezeichnung Musterweg
Musterweg
Bodenbedeckung Gebäude, 90 m²
Gartenanlage, Hofraum, 367 m²
Wohnhaus, 90 m² Musterweg, 4444 Musteren
Gebäude / Bauten
Anmerkungen aus amtl.
Vermessung
Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

keine

Amtliche Bewertung

Aktueller Amtlicher Wert CHF 000'000 gültig ab Steuerjahr 1999

Eigentum

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

keine

Grundlasten

keine

Vormerkungen

keine

Grundpfandrechte

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte bis 27.08.2013 keine
Geometergeschäfte bis 29.08.2013 keine

9. Berechnungen Fortführungswert

Einfamilienhaus

Kapitalwert als ewige Rente

Position/Jahr	2013(0)
Ertrag	00'000
Total I	00'000
Basis Kapitalisierung	00'000
Zinssatz Kapitalisierung	0.00%
Kapitalwert	000'000
Technische Entwertung	-000'000
Total II	-000'000
Total III	-000'000
Total IV diskontiert	000'000
Ertragswert	000'000
Bruttorendite	0.00%

Zinssatz

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil p	Nettozins	Betrag
Fremdkapital		0.00%		0.00%	00'000
Fremdkapital		0.00%	80.00%	0.00%	00'000
Eigenkapital		0.00%		0.00%	0
Eigenkapital		0.00%	20.00%	0.00%	0
Kostenzuschläge		0.00%		0.00%	0'000
Betriebskosten	Steuern, Beiträge Versicherungen	0.00%	100.00%	0.00%	000
Mietzinsrisiko	Selbstgenutzt	0.00%	100.00%	0.00%	0
Verwaltungskosten	Selbstgenutzt	0.00%	100.00%	0.00%	0
Unterhalt und Reparaturen	jährliche Unterhaltskosten	0.00%	100.00%	0.00%	0'000
Rückstellungen		0.00%	100.00%	0.00%	0'000

Text	ME	Bezug	Menge	Ertrag/ME	Mietwert/ME	Ertrag/Mt	Mietwert/Mt	Ertrag/a	Mietwert/a
Totals						1'670	1'670		
Einfamilienhaus	m²	VMF	84.50			1'670	1'670		
Gesamtanlage	m²	VMF	84.50	220.000	220.000	1'550	1'550		
4 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus	m ²	VMF	84.50	220.000	220.000	1'550	1'550		
Autoabstellplätze	St	FAP	1.00	1'440.000	1'440.000	120	120	1'440	1'440
Garage	St	FAP	1.00	1'440.000	1'440.000	120	120	1'440	1'440

Text	Menge	ME	Ansatz	Betrag	GND	ENR	RND	TA	Entwertung
Totals				418'000		3'399			
Einfamilienhaus	378'000	CHF	1.11	418'000	49	3'399			
Grundbau	367	m²	108.99	40'000	50	305			
Umgebung	367	m²	108.99	40'000	50	305			
<i>Umgebung</i>	<i>367</i>	<i>m²</i>	<i>108.99</i>	<i>40'000</i>	<i>50</i>	<i>305</i>			
Bauwerk	378'000	CHF	1.00	378'000	48	3'093			
Konstruktion	378'000	CHF	0.35	132'300	100	153			
<i>Rohbau</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.35</i>	<i>132'300</i>	<i>100</i>	<i>153</i>			
Hülle	378'000	CHF	0.31	117'180	55	731			
<i>Dach</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.17</i>	<i>64'260</i>	<i>60</i>	<i>327</i>			
<i>Fassade</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.10</i>	<i>37'800</i>	<i>50</i>	<i>289</i>			
<i>Fenster</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.04</i>	<i>15'120</i>	<i>50</i>	<i>115</i>			
Technik	378'000	CHF	0.16	60'480	35	891			
<i>Wärmeerzeugung</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.07</i>	<i>26'460</i>	<i>25</i>	<i>679</i>			
<i>Sanitär</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.05</i>	<i>18'900</i>	<i>60</i>	<i>96</i>			
<i>Elektroinstallation</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.04</i>	<i>15'120</i>	<i>50</i>	<i>115</i>			
Ausbau	378'000	CHF	0.18	68'040	30	1'318			
<i>Nasszellen</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.04</i>	<i>15'120</i>	<i>30</i>	<i>293</i>			
<i>Küchen</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.07</i>	<i>26'460</i>	<i>30</i>	<i>513</i>			
<i>Ausbau</i>	<i>378'000</i>	<i>CHF</i>	<i>0.07</i>	<i>26'460</i>	<i>30</i>	<i>513</i>			

Bezeichnung	ME	Mass1	Mass2	Mass3	BezugQ	Quotient	Menge
Diverse Bezugsmengen							
Fahrzeugabstellplatz	St	0.00	0.00	0.00			1
Einfamilienhaus	St	0.00	0.00	0.00			1
Autoabstellplätze		0.00	0.00	0.00			1
Garage	St	1.00	0.00	0.00			1
Gebäudevolumen (approximativ)	m³	0.00	0.00	0.00			000
Einfamilienhaus	m ³	0.00	0.00	0.00			000
GGF x Gebäudehöhe inkl. UG	m ³						000
Reproduktionskosten	CHF	0.00	0.00	0.00			000'000
Einfamilienhaus	CHF	0.00	0.00	0.00			000'000
Volumen x Preis/m3	CHF						000'000
Ertragsrechner							
Vermietbare Fläche SIA D165	m²	0.00	0.00	0.00			84
Einfamilienhaus	m ²	0.00	0.00	0.00			84
Gebäudegrundfläche	m ²						90
Konstruktionsfläche	m ²						-14
Ausgebautes Estrichzimmer	m ²						8
Rundung	m ²						0
Norm sia 416 (Ausgabe 2003) / Doku sia 0165 (Ausgabe 2000)							
Bearbeitete Umgebungsfläche SIA 416	m²	0.00	0.00	0.00			367
Einfamilienhaus	m ²	0.00	0.00	0.00			367

10. Berechnungen Verkehrswert

Einfamilienhaus

Kapitalwert als ewige Rente

Position/Jahr	2013(0)
Ertrag	00'000
Total I	00'000
Basis Kapitalisierung	00'000
Zinssatz Kapitalisierung	0.00%
Kapitalwert	0'000'000
Technische Entwertung	-00'000
Total II	-00'000
Übrige Wertelemente	-000'000
Total III	-000'000
Total IV diskontiert	000'000
Ertragswert	000'000
Bruttorendite	0.00%

Zinssatz

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil p	Nettozins	Betrag
Fremdkapital		0.00%		0.00%	00'000
Fremdkapital		0.00%	80.00%	0.00%	00'000
Eigenkapital		0.00%		0.00%	0
Eigenkapital		0.00%	20.00%	0.00%	0
Kostenzuschläge		0.00%		0.00%	00'000
Betriebskosten	Steuern, Beiträge Versicherungen	0.00%	100.00%	0.00%	0'000
Mietzinsrisiko	Selbstgenutzt	0.00%	100.00%	0.00%	0
Verwaltungskosten	Selbstgenutzt	0.00%	100.00%	0.00%	0
Unterhalt und Reparaturen	jährliche Unterhaltskosten	0.00%	100.00%	0.00%	0'000
Rückstellungen		0.00%	100.00%	0.00%	0'000

Übrige Wertelemente

Text	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Kosten Dachaufstockung		-000'000.00	0.00%	-250'000.00
Volumen Dachaufstockung x Fr. 750.00/m3				

Text	ME	Bezug	Menge	Ertrag/ME	Mietwert/ME	Ertrag/Mt	Mietwert/Mt	Ertrag/a	Mietwert/a
Totals						2'925	2'925		
Einfamilienhaus	m²	VMF	153.00			2'925	2'925		
Gesamtanlage	m²	VMF	153.00	220.000	220.000	2'805	2'805		
4 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus	m ²	VMF	153.00	220.000	220.000	2'805	2'805		
Autoabstellplätze	St	FAP	1.00	1'440.000	1'440.000	120	120	1'440	1'440
Garage	St	FAP	1.00	1'440.000	1'440.000	120	120	1'440	1'440

Text	Menge	ME	Ansatz	Betrag	GND	ENR	RND	TA	Entwertung
Totals				617'598		4'834			
Einfamilienhaus	580'500	CHF	1.06	617'598	49	4'834			
Grundbau	367	m²	108.99	40'000	50	305			
Umgebung	367	m²	108.99	40'000	50	305			
<i>Umgebung</i>	<i>367</i>	<i>m²</i>	<i>108.99</i>	<i>40'000</i>	<i>50</i>	<i>305</i>			
Bauwerk	580'500	CHF	1.00	577'598	49	4'529			
Konstruktion	580'500	CHF	0.40	232'200	100	269			
<i>Rohbau</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.40</i>	<i>232'200</i>	<i>100</i>	<i>269</i>			
Hülle	580'500	CHF	0.28	162'540	51	1'185			
<i>Dach</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.12</i>	<i>69'660</i>	<i>60</i>	<i>354</i>			
<i>Fassade</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.11</i>	<i>63'855</i>	<i>50</i>	<i>487</i>			
<i>Fenster</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.05</i>	<i>29'025</i>	<i>40</i>	<i>343</i>			
Technik	580'500	CHF	0.15	87'075	36	1'219			
<i>Wärmeerzeugung</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.06</i>	<i>34'830</i>	<i>25</i>	<i>894</i>			
<i>Sanitär</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.05</i>	<i>29'025</i>	<i>60</i>	<i>148</i>			
<i>Elektroinstallation</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.04</i>	<i>23'220</i>	<i>50</i>	<i>177</i>			
Ausbau	580'500	CHF	0.17	95'783	30	1'855			
<i>Nasszellen (Bad + sep. WC)</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.04</i>	<i>23'220</i>	<i>30</i>	<i>450</i>			
<i>Küchen</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.05</i>	<i>26'123</i>	<i>30</i>	<i>506</i>			
<i>Ausbau</i>	<i>580'500</i>	<i>CHF</i>	<i>0.08</i>	<i>46'440</i>	<i>30</i>	<i>900</i>			

Bezeichnung	ME	Mass1	Mass2	Mass3	BezugQ	Quotient	Menge
Diverse Bezugsmengen							
Fahrzeugabstellplatz	St	0.00	0.00	0.00			1
Einfamilienhaus	St	0.00	0.00	0.00			1
Autoabstellplätze		0.00	0.00	0.00			1
Garage	St	1.00	0.00	0.00			1
Gebäudevolumen (approximativ)	m³	0.00	0.00	0.00			000
Einfamilienhaus	m ³	0.00	0.00	0.00			000
GGF x Gebäudehöhe inkl. UG	m ³						000
GGF x zus. Gebäudehöhe bei Dachaufstockung	m ³						000
Reproduktionskosten	CHF	0.00	0.00	0.00			000'000
Einfamilienhaus	CHF	0.00	0.00	0.00			000'000
Volumen x Preis/m3 (bestehendes Gebäude)	CHF						000'000
Volumen x Preis/m3 (Dachaufstockung)	CHF						000'000
Ertragsrechner							
Vermietbare Fläche SIA D165	m²	0.00	0.00	0.00			000
Einfamilienhaus	m ²	0.00	0.00	0.00			000
Gebäudegrundfläche	m ²						
Konstruktionsfläche	m ²						-00
Dachaufstockung um 2 Halbgeschosse	m ²						00
Norm sia 416 (Ausgabe 2003) / Doku sia 0165 (Ausgabe 2000)							
Bearbeitete Umgebungsfläche SIA 416	m²	0.00	0.00	0.00			000
Einfamilienhaus	m ²	0.00	0.00	0.00			000