

Immobilienbewertung

für

Gebäude Nr. X,strasse

Liegenschaft: Einfamilienhaus

Gemeinde:

Grundbuchblatt:

Schätzungswert: Beispielwert:
Fr. 635'000.00

Stichtag per: XX.XX.2017

Der Schätzer: **Hans-Jürg Müller**
Dipl. Bauleiter / Schätzer SIV
Bahnhofstrasse
3713 Reichenbach
Tel. 033/676 32 52 / Fax 033/676 16 70
Nat. 079/311 00 40
h-j.mueller@bluewin.ch

1.1. Auftraggeber

Familie
B. Muster
XXXstrasse 2
XXXX Musterstadt

1.2 Eigentumsverhältnisse

B. Muster
Dito Auftraggeber

1.3 Auftrag, Bewertungszweck:

Verkehrswertschätzung

1.4 Besichtigung, Stichtag, Gültigkeit:

Die Schätzung wird per Stichtag XX.XX.2017 erstellt.

Die Besichtigung der Liegenschaft hat stattgefunden am: XX.XX.2017

Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden, es wurden keine besonderen Verhältnisse festgestellt. Die Schätzungswerte gelten solange bis an der Liegenschaft keine wertbeeinflussenden Veränderungen vorgenommen werden oder als eine Neuberechnung mit Indexgebundenen Elementen eine Abweichung von weniger als 10 % ergibt oder 6 Monate nach Stichtag.

1.5 Schätzungsmethode, Vorbehalte:

Die Schätzung erfolgt nach anerkannten Methoden in Anlehnung an die SIV-Schätzervorlage wie folgt:

- für überbaute Grundstücksteile als Ertragswert, ohne dass einzelne Bauteile für sich berechnet und summiert werden.

1.6 Verwendete Unterlagen:

Grundbuchauszug (Kopie Hauptblatt)	vom XX. XX. 2017
Unterlagen der Gebäudeversicherung	vom XX. XX. 2017
Situationsplan von be-geo	vom XX. XX. 2017

2. Beschreibung und Beurteilung

2.1 Allgemeine Grundstückbeschreibung

A. Grundstück

Liegenschaft	Geb. Nr. X, Musterstrasse, XXXX Musterstadt
Grundstück-Nr.
Parzellenfläche	Beispielwert: 441.00m ²
Überbaut mit	Einfamilienhaus

Die Liegenschaft befindet sich an der XXXstrasse und ist in einer Wohnzone gem. z.B.:ÜO7.
Die umliegenden Gebäude sind ebenfalls Wohnhäuser.

B. Amtlicher Wert per Datum

Liegenschaftswert	Parz.	Fr.	401'700.00
	Total Amtlicher Wert	Fr.	401'700.00

C. Gebäudeversicherung per Datum (Index 194)

Versicherungssumme	Gebäude X	Fr.	631'600.00
	Total Gebäudeversicherungssumme	Fr.	631'600.00

2.2 Rechtsverhältnisse

A. Grundbuch

Dienstbarkeiten

Rechte: z.B.: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. XY
Zu- und Vonfahrt z.L. XY

Lasten: z.B.: El. Leitung z.G.

Vormerkungen:

keine

Anmerkungen:

keine

2.3 Baurechtliche Verhältnisse

Zonenzugehörigkeit:

z.B.: Überbauungsordnung 7 (ÜO7)

2.4 Objektbeschreibung

A. Teilobjekte

Gebäude, Bauten:

Geb. Nr. X

Teilflächen:

Hausplatz inkl. Umgebung

z.B.: 441.00m²

B. Gebäude Nr. X

Baujahr

XXXX inkl. diverse Erneuerungen und Sanierungen bis 2017:

- Sanierung Garagezufahrt
- Einbau Automatisches Garagetor
- Neuerstellung Sitzplatz/Gartenplatz mit Zementbelag
- Neue Dichtungen bei Fenstern
- Innere Malerarbeiten
- Erneuerung Balkon
- Erweiterung Garderobe

z.B.:	Sanierungen/Umbauten geplant für 2017:	
	Böden Schlafzimmer	ca. Fr. 5'000.00
	Bodenplatten Entrée	ca. Fr. 2'000.00
	Neue Kücheneinrichtung	ca. Fr. 30'000.00
	Anbau Wintergarten	ca. Fr. 30'000.00
Gebäude-Kubus gem. GVB		z.B.: 657.00m ³

Bauart:

Raum- und Wohnungsbeschrieb

UG: Garage, Vorplatz, Treppe zu EG, Heizung, Tankraum (3x 1'000lt), Waschen/Trocknen, Schutzraum

EG: Entrée/Garderobe, WC, Vorplatz mit Treppe zu UG/OG, Küche, Wohnen/Essen, Büro, Eingangsvorbau, Gartensitzplatz

DG: Vorplatz mit Treppe zu EG, drei Schlafzimmer, Bad, Balkon, Estrich über dem DG

2.5 Materialbeschrieb / Zustand

Das Gebäude ist in Mischbauweise erstellt. Im UG, EG sind alle Wände in Beton oder Backstein, mit Ausnahme Wand Büro/Wohnen. Im Dachgeschoss teilweise in Backstein. Im DG sind Aussenwände S+W in Holzkonstruktion.

Alle Aussenwände im DG sind aussen mit Holzschalung versehen. Decken sind alle in Beton mit Ausnahme derjenigen über DG.

Wände sind grösstenteils mit Abrieb versehen. Wände im DG mit Täfer. In San. Räumen sind keram. Beläge an den Wänden.

Bodenbeläge im EG (Wohnen, Küche) in keram. Platten, (Vorplatz, Treppe) in Teppich. Im DG in den Schlafzimmern und beim Vorplatz sind Teppiche verlegt.

Dacheindeckung besteht aus Ziegeln mit Unterdach.

Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech

Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung (Neue Dichtungen).

Einbauküche

Die Heizung besteht aus einer Oelzentralheizung (Kessel seit Bau). Im Wohnen hat es noch einen Cheminéeofen.

Der Sonnenschutz besteht aus Lamellenstoren

Der Zustand der Baumaterialien ist grundsätzlich gut. Es ist im ganzen Gebäude kein Feuchtigkeitsgeruch wahrnehmbar

2.6 Qualitative Beurteilung**B. Grundstück, zusätzliches Land**

Definition: Eignung, Topografie, Erschliessungsgrad, Nutzungsmöglichkeiten, Baurechtliche Beurteilung, Grundbuchverhältnisse

Beurteilung: Die Liegenschaft befindet sich an der XXXstrasse in XXXXXX. In Bezug auf Wasser, Abwasser, Strom ist sie voll erschlossen. Zu Fuss ist der Dorfkern in ca. 10 Min erreichbar.

Da das Gebäude in einer Bauzone liegt, sind Aus- und Anbauten im Rahmen des Baureglements, bzw. der Überbauungsordnung möglich.
Grundbucheintragungen haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkaufspreis.

C. Bauliche Kriterien

Definition: Bauart, Bauqualität, Bauzustand, Raumanordnung, Funktionalität, Wohnkomfort, Installationen, Wohnkomfort Ausbau/Materialien

Beurteilung: Die Bauart ist ortsüblich. Die Grundsubstanz ist gut. Die Raumanordnung ist normal und heutigen Wohnansprüchen entsprechend. Der Wohnkomfort und die Ausbaumaterialien entsprechen heutigen Wohnanforderungen. Die Wärmedämmung entspricht nicht mehr ganz heutigen Anforderungen. Diese müsste überprüft und allfällig in nächster Zeit ergänzt werden.

D. Marktverhältnisse

Definition: Allgemeine Marktverhältnisse, Objektbezogene Beurteilung

Beurteilung: Die Marktverhältnisse stupe ich als mittelmässig bis gut ein. Die Liegenschaft liegt in einem Wohnquartier, ist nach SW ausgerichtet, in Dorfzentrumsnähe. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass man bei dieser Liegenschaft nicht auf ein Auto angewiesen ist. Die Wohnlage ist ruhig, denn es hat keinen Durchgangsverkehr.

3. BERECHNUNG

3.1 Mietwert

Der Mietwert entspricht dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der aufgrund des Bewertungszweckes und der rechtlichen Verhältnisse als erzielbar angenommen werden kann.

Es wird abgeschätzt welcher Mietzins erzielt werden könnte, wenn das Gebäude im Neuwert liegen würde und gesamthaft heutigen Ansprüchen gerecht wird.

Mögliche erzielbare Mieten

Mieter/Objekt		Mietzins pro Monat			Mietzins pro Jahr
Ganzes Gebäude	Fr.	2'200.00	x	12	Fr. 26'400.00
Total jährlich erzielbarer Mietzins					Fr. 26'400.00

3.2 Ertragswert

A. Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in %, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird. Er wird mittels Zuschlägen resp. Abzügen zu einem Basiszinssatz ermittelt.

Basiszinssatz:	Fremdkapital	80 %	à 3.0 %	=	2.40
	Restkapital, Eigenkapital	20 %	à 0.0 %	=	0.00
Zuschläge:	Betriebskosten		0.2		
	Unterhaltskosten		0.5		
	Rückstellungen		0.4		
	Mietzinsrisiko		0.1		
	Verwaltungskosten		0.1		1.30
	Bereinigter Kapitalisierungssatz				3.70

B. Ertragswert

Der Ertragswert ist der mit einem bewertungszweckabhängigen Prozentsatz kapitalisierte Ertrag (= Mietwert) einer Liegenschaft.

Mietwert:	gemäss vorangehender Berechnung	Fr. 26'400.00
Kapitalisierungssatz:	gemäss vorangehender Berechnung	3.70%
Ertragswert:	Mietwert : Kapitalisierungssatz Fr. 26'400 : 3.70%	Fr. 713'513.00
	Ertragswert gerundet =	<u>Fr. 715'000.00</u>

3.3 Reproduktionskosten

A. Wohnhaus

BKP2	660.00m ³ x Fr. 890.00	Fr. 587'400.00
BKP4	Umgebung Pau.	Fr. 30'000.00
BKP5	Nebenkosten ca. 4%	<u>Fr. 25'000.00</u>
Total Reproduktionskosten		Fr. 642'400.00

3.4 Jährliche Rückstellungen

Nettozinssatz (objekttypisch)	2.50%	
Reproduktionskosten: BKP 2-5	Fr. 642'400.00	
Erneuerungskosten:	Anteil auf Reprkosten = 50%	
GLD = Jahre Erneuerungszyklus	30 Jahre	
Rückstellungen: Anteil an Reprkosten 50%		Fr. 321'200.00
REW - Faktor(Rentenendwert) = 2.50%, 30 Jahre		43.903
Rückstellungen / Jahr	Fr. 321'200.00 : 43.903	Fr. 7'315.00

3.5 Technische Entwertung

Rückstellungen pro Jahr		Fr. 7'315.00
GLD		30 Jahre
RND (Wartefrist bis zur nächsten Erneuerung)		20 Jahre
Techn. Alter		10 Jahre
Techn. Entwertung (2.50%; 10 Jahre)		11.203
Berechnung Techn. Entw.	7'315.00 x 11.203	Fr. 81'950.00

3.6 Verkehrswert

Ertragswert gem. Berechnung		Fr. 715'000.00
Abzüglich Techn. Entwertung		<u>Fr. 81'950.00</u>
Verkehrswert Gebäude		Fr. 633'050.00

Wert ganze Liegenschaft **Fr. 635'000.00**

4. Zusammenfassung, Schlussbemerkungen

4.1 Empfehlungen, Bemerkungen

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Schätzung. Je nach Angebot und Nachfrage kann der Preis höher oder tiefer liegen.

Durch laufenden Unterhalt und Sanierungsarbeiten ist das Tech. Alter nicht gleich dem tatsächlichen Gebäudealter.

5. Beilagen

- Situationsplan
- Kopie des Grundbuch-Hauptblatt
- Unterlagen der Gebäudeversicherung
- Fotos
- Gebäudepläne

Reichenbach i.K., XX. XX 2017

Der Schätzer:

H.-J. Müller