

WEROSA Verkehrswertschätzungsprogramm für unüberbaute Grundstücke

Die Anwendungsdateien können mit den verschiedenen Knöpfen angewählt werden.

"WEROSA" Verkehrswertschätzung Landbewertung unüberbauter Grundstücke

Landbewertung1	Beurteilung	Berichte
Landbewertung2	Titel	Alte Daten löschen
Start: GrundDaten Titel und Berichte	Arbeit speichern und schliessen	Unter neuem Namen speichern

Werner Schläfli, Schätzungsexperte des Kantons Bern, Garbenweg 14, 3027 Bern

© Copyright W. Schläfli Die Seitenzahlen können dem Arbeitsablauf des Anwenders angepasst werden.

"WEROSA" Verkehrswertschätzung

Landbewertung1

Start: Erfassungsdaten	Rückwärtsrechnung
Direkte Methode	Bruttogeschossfläche
Indirekte Methode	Landwirtschaftsland
Gewichteter Landwert	zurück Hauptmenu

© Copyright W. Schläfli

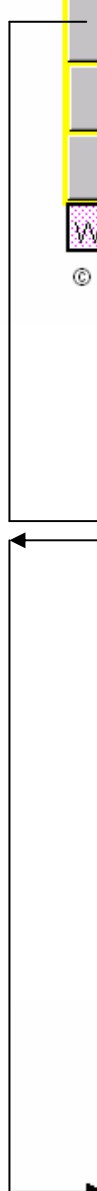
"WEROSA" Verkehrswertschätzung

Erfassungsdaten 1

Baupolizeiliche Vorschriften Lageklasse	Flächenberechnungen und Mietwerte
Bestimmen des Kapitalisierungssatzes	Erstellungskosten BKP 1 bis BKP 5
Reserve	zurück

© Copyright W. Schläfli

Start



WEROSA

Verkehrswertschätzungsprogramm
für Liegenschaften und Grundstücke
Werner Schläfli, Schätzungsexperte des Kanton Bern
Garbenweg 14, 3027 Bern
Tel 031 991 65 12

Landschätzung Unüberbautes Grundstück

Ermitteln des Verkehrswertes für Verkauf

EigentümerIn Maurer Heinz
Lottostrasse 34
1212 Glückhausen

Grundstücksadresse Juflersmatte
Meikirchstrasse
Otschwaben

Gemeinde/Nr. Fantasien 9999

Grundbuchnummer 1111

Stichtag xx.xx.xxxx

- Bauland W2	m ²	7'714.00	Fr.	767'496
- Industrieland	m ²	19'536.00	Fr.	13'944'938
- Landwirtschaftsland	m ²	10'000.00	Fr.	45'000
- Wald	m ²	7'888.00	Fr.	19'720
- Land unproduktiv	m ²	978.00	Fr.	489
- Seegrund	m ²	234.00	Fr.	234
	<u>m²</u>	<u>46'350.00</u>		

- Zuschläge zum Verkehrswert Fr. 1
- Abzüge vom Verkehrswert Fr. 1

- Verkehrswert ohne Belastungen nicht gerundet Fr. 14'777'876
- Keine Wertbeeinflussende Dienstbarkeiten Fr. 0
- Fr. 1'000

Total Landwert gerundet Fr. 14'776'000

Bern, xx.xxxxxx.xxxx

Werner Schläfli

Inhaltsverzeichnis

Berechnungsteil

Baupolizeiliche Vorschriften	Seite 1
Bestimmen des Kapitalisierungssatzes	Seite 2
Flächenberechnungen und Mietwerte	Seite 3
Erstellungskosten BKP 1 bis BKP 5	Seite 4
Direkte Methode	Seite 5
Indirekte Methode	Seite 6
Gewichteter Landwert	Seite 7
Bruttogeschossfläche	Seite 8
Rückwärtsrechnung	Seite 9
Landwirtschaftsland	Seite 10
Beurteilung	Seite 11

Beilagen

Keine

Schätzungsbericht

Seite 12

Grundstück
Eigentümer
Auftraggeber
Schätzungsauftrag
Schätzer
Augenschein
Stichtag der Schätzung
Gültigkeit
Schätzungsmethode
Unterlagen
Unterlagenbeschaffung
Offizielle Werte(Amtlicher Wert)
Grundbuchauszug
Grundstückbeschreibung
Zonenvorschriften
Objektbeschreibung
Erläuterungen zum Berechnungsteil
Literaturhinweise

Grundstück-Nr. 1111

Baupolizeiliche Vorschriften / Lageklasse

Der Landwert entspricht den Grundstückskosten nach **BKP 0**. Er enthält also auch die Erwerbskosten, Parzellierung, Erschliessung etc.

Bei der Bewertung nichterschlossener Landgrundstücke sind die entsprechenden fehlenden Erschliessungskosten zu ermitteln und vom Landwert abzuziehen.

Als nichtüberbaut gelten auch Grundstücke mit Bauten oder baulichen Anlagen, deren Wert und Zweckbestimmung von untergeordneter Bedeutung sind. Grundstücke mit Abbruchobjekten sind als nichtüberbautes Land zu bewerten, unter Berücksichtigung der Abbruchkosten.

Nichtüberbautes Land mit Dienstbarkeitsbelastung (z.B. Baurecht, Wohnrecht, Nutzniessung) ist nach einer separaten geeigneten Methode zu bewerten.

Wo besondere Verhältnisse dies erfordern, (z.B. Zonen) ist die Totalfläche des Grundstückes in Teilflächen aufzuteilen, die separat zu bewerten sind.

Baupolizeiliche Masse

Zonenbezeichnung	GW		2
kleiner Grenzabstand	kGA	m	5.00
grosser Grenzabstand	gGA	m	12.00
Gebäudelänge	GL	m	21.00
Gebäudehöhe	GH	m	13.00
Geschosszahl	GZ		3
Ausnutzungsziffer	AZ		0.50
Überbauungsziffer	UeZ	%	80.0
Grünflächenziffer	GFZ	%	20.0
Empfindlichkeitsstufe	ES		III

Lageklassentabelle: Gewerbesektor

		Gewichtung		Punkte	
A.	Allgemeine Lage	1	5.00		5.00
B.	Individuelle Lage	1	3.75		3.75
C.	Verk.-erschliessung	1	5.25		5.25
D.	Maktverhältnisse	1	5.50		5.50
Total A. - E.		4			19.50
Lageklasse			4.88		6.25
					30.47

Bemerkungen:

Grundstück-Nr. 1111

Bestimmen des Kapitalisierungssatzes

Basiszinssatz:

Fremdkapital					
Hyp.-Zins 1. Hypothek	%	4.50			
Hyp.-Zins 2. Hypothek	%	6.00			
Mittelwert		5.25	Total FK	%	75.00 3.94
Ansatz Eigenmittel	%	5.00	Total EK	%	25.00 1.25
			Anlagekapital	%	100.00
			Anlagekapitalzinssatz		5.19 60.41%

Kostenzuschläge:

Betriebskosten	Grundsteuern, Abgaben, Versicherungsprämien		0.1 % bis 0.5 %	0.20	2.33%
Unterhaltskosten	Kosten für Instandhaltung, je nach baulicher Beurteilung		0.2 % bis 2.0 %	0.50	5.82%
Rückstellungen für gross- zyklische Erneuerungen	Je nach Gesamtlebensdauer, Bauqualität, Beanspruchung		0.1 % bis 1.0 %	0.50	5.82%
Mietzinsrisiko	Je nach Objekt und Marktlage		0.0 % bis 0.5 %	0.10	1.16%
Verwaltungskosten	Selbst- oder Fremdverwaltung		0.1 % bis 0.5 %	0.10	1.16%
	Direkteintrag Zuschläge	%		2.00	23.29%
	Kapitalisierungssatz vor ev. Wertvermind- / Wertsteigerung	%		8.59	100.0%
Evtl. Wertverminderungsrisiko	Beurteilung der Marktlage: - Unmittelbares Verlustrisiko - Negative Markttendenzen - Rezessive Entwertung Je nach Objekt und Bew. - Zweck: Pro LK-Punkt 4.88		0.0 % bis 0.5 %		

Abzüge:

Evtl. Wertsteigerungsaussicht und Berücksichtigung des Landanteils	Beurteilung der Marktlage: - Wertzuwachsprognosen - Gewinnerwartungen - Positive Markttendenzen Berücksichtigung des sinkenden Gebäudeanteils je nach Lageklasse: Je nach Objekt und Bew. - Zweck Pro LK-Punkt 4.88		0.0 % bis 0.3 %		
--	--	--	-----------------	--	--

Kapitalisierungssatz % 8.59

Faktor zur Berechnung des Landwertes aus dem Mietwert (Lageklasse x 6.25 : Kapitalisierungssatz) % 3.55

Begründung Kap-Satz:

Grundstück-Nr.

1111

Flächenberechnungen und Mietwerte

Überbaubare Fläche

	Direkteintrag	=	m ²	1'234.00		
Hanglage	12.00 x 10.00 x 2.0	=	m ²	240.00		
	12.00 x 10.00 x 3.0	=	m ²	360.00		
	12.00 x 10.00 x 4.0	=	m ²	480.00		
	12.00 x 10.00 x 5.0	=	m ²	600.00		
	12.00 x 10.00 x 6.0	=	m ²	720.00		
	12.00 x 10.00 x 7.0	=	m ²	840.00		
	12.00 x 10.00 x 8.0	=	m ²	960.00		
	12.00 x 10.00 x 9.0	=	m ²	1'080.00		
	12.00 x 10.00 x 10.0	=	m ²	1'200.00		
					m²	7'714.00

Bruttogeschossfläche BGF (gemäss gültiger Überbauungsordnung)

Theoretische mögliche BGF m² 3'857.00

Realisierbare BGF

Direkteintrag	=				
10.00 x 10.00	=	m ²	100.00		
		m ²	100.00	m²	100.00

**Nettowohnfläche NWF / Nettonutzfläche NNF
Mietwertberechnung**

NWF / NNF aus der möglichen BGF berechnet.

Faktor in % der Bruttogeschossfläche BGF % 80

Nettowohnfläche NWF / Nettonutzfläche NNF m² 100.00

Mietwert / m2 Fr. 236 Fr. 23'600

oder die Detailmasse der Nettowohnfläche NWF / Nettonutzfläche NNF

weeeee	12.00 x 10.00 x 1.0	=	m ²	120.00	à Fr. 100 = Fr.	12'000
	12.00 x 10.00 x 2.0	=	m ²	240.00	à Fr. 100 = Fr.	24'000
	12.00 x 10.00 x 3.0	=	m ²	360.00	à Fr. 100 = Fr.	36'000
	12.00 x 10.00 x 4.0	=	m ²	480.00	à Fr. 100 = Fr.	48'000
	12.00 x 10.00 x 5.0	=	m ²	600.00	à Fr. 100 = Fr.	60'000
	12.00 x 10.00 x 6.0	=	m ²	720.00	à Fr. 100 = Fr.	72'000
			m ²	2'520.00	Fr.	252'000

Mietwert

pro Jahr Fr. 23'600

Erstellungskosten BKP 1 bis BKP 5

Für die Berechnung der Erstellungskosten erweist sich die Gliederung nach dem Baukostenplan BKP der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung als zweckmässig.

BKP 1:

Vorbereitungsarbeiten	%	1.00	Fr.	44'363
Direkteintrag Vorbereitungsarbeiten				

BKP 2:

Gebäudekosten

Anbau Büro	Direkteintrag						
Hauptgebäude	18.75 x 12.10 x 1.00	= m ³	226.875 à	1'560 = Fr.	353'925		
Verkaufsladen	12.00 x 4.50 x 2.00	= m ³	108.000 à	560 = Fr.	60'480		
	12.00 x 4.50 x 3.00	= m ³	162.000 à	560 = Fr.	90'720		
	12.00 x 4.50 x 4.00	= m ³	216.000 à	560 = Fr.	120'960		
	12.00 x 4.50 x 5.00	= m ³	270.000 à	560 = Fr.	151'200		
	12.00 x 4.50 x 6.00	= m ³	324.000 à	560 = Fr.	181'440		
	12.00 x 4.50 x 7.00	= m ³	378.000 à	560 = Fr.	211'680		
	12.00 x 4.50 x 8.00	= m ³	432.000 à	560 = Fr.	241'920		
	12.00 x 4.50 x 9.00	= m ³	486.000 à	560 = Fr.	272'160		
	12.00 x 4.50 x 10.00	= m ³	540.000 à	560 = Fr.	302'400		
	12.00 x 4.50 x 11.00	= m ³	594.000 à	560 = Fr.	332'640		
	12.00 x 4.50 x 12.00	= m ³	648.000 à	560 = Fr.	362'880		
	12.00 x 4.50 x 13.00	= m ³	702.000 à	560 = Fr.	393'120		
	12.00 x 4.50 x 14.00	= m ³	756.000 à	560 = Fr.	423'360		
	12.00 x 4.50 x 15.00	= m ³	810.000 à	560 = Fr.	453'600		
	12.00 x 4.50 x 16.00	= m ³	864.000 à	560 = Fr.	483'840		

Total BKP 2	m ³	7'517.000	Fr.	4'436'325
-------------	----------------	-----------	-----	-----------

BKP 3:

Einrichtungen	%	1.00	Fr.	44'363
Direkteintrag Einrichtungen				

BKP 4:

Umgebung, Erschliessung ausserhalb Gebäude	%	1.00	Fr.	44'363
Direkteintrag Grundstücksfläche ./.. Gebäudefläche				

Zwischentotal BKP 1 - 4			Fr.	4'569'415
-------------------------	--	--	-----	-----------

BKP 5:

Baunebenkosten	Eintrag ½ Bauzeit	7.0 Monate		
Baukreditzinsen	%	6.00		
Finanzierungskosten	%	1.50		
Gebühren und Abgaben	%	3.20		
Total Baunebenkosten vom Neuwert			Fr.	299'754
Direkteintrag Baunebenkosten				

Erstellungskosten BKP 1 - 5	%	69.53	Fr.	4'869'168
------------------------------------	---	-------	------------	------------------

BKP 0:

Grundstück / Landwert	%	30.47	Fr.	2'133'681
-----------------------	---	-------	-----	-----------

Grundstück-Nr. 1111**Direkte Methode**

Der relative Landwert nichtüberbauter Grundstücke ist abhängig von der Lageklasse und vom Mietwert. Bei dieser Schätzungsmethode wird der maximal mögliche Mietwert aufgrund einer, nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen, maximal möglichen Nutzung festgelegt. Dieser mögliche Mietwert wird mit einem Faktor aus Lageklasse und Kapitalisierungssatz multipliziert. Der Mietwertansatz (Fr. pro m² / Jahr) muss für eine vergleichbare mögliche Nutzung festgelegt werden. Wo der Kapitalisierungssatz wesentlich von der *Lageklassen - Einheitszahl 6.25* abweicht, muss der Faktor anhand der folgenden Korrekturformel bestimmt werden.
Faktor = Lageklasse x 6.25 : Kapitalisierungssatz

Landfläche

Fläche in der Bauzone	m ²	7'714.00
-----------------------	----------------	----------

Bruttogeschossfläche BGF

BGF gemäss gültiger Überbauungsordnung	m ²	3'857.00
--	----------------	----------

Realisierbare BGF	m ²	100.00
-------------------	----------------	--------

Nettowohnfläche NWF / Nettonutzfläche NNF

Total Nettowohnfläche / Nettonutzfläche NNF ca. 80% der BGF	m ²	100.00
---	----------------	--------

Berechnen des Faktors (für Landwert aus Mietwert)

Lageklasse	%	30.47
------------	---	-------

Kapitalisierungssatz	%	8.59
----------------------	---	------

Faktor zur Berechnung des Landwertes aus dem Mietwert	%	3.55
---	---	------

Mietwert

Mietwert gemäss Berechnungen Flächen und Mietwerte	pro Jahr Fr.	23'600
--	--------------	--------

Landwert aus direkter Methode	Faktor x Mietwert	Fr.	83'734
--------------------------------------	--------------------------	------------	---------------

Grundstück-Nr. 1111

Indirekte Methode

Der relative Landwert bei der indirekten Methode wird mittels Lageklasse festgelegt und steht in Relation zum Gesamtwert respektive zu den Erstellungskosten der darauf stehenden Bauten und Anlagen
Für die Berechnungen müssen folgende Daten vorgängig bekannt sein oder erhoben werden:

Entweder:

Gesamtwert der Liegenschaft = BKP 0 bis 5
z.B. Ertragswert aufgrund einer Renditen- und Mietwertberechnung

oder:

Die Erstellungskosten = BKP 1 bis 5
z.B. Kostenschätzung aufgrund eines Vorprojektes
Lageklasse aufgrund der Qualitätsbeurteilung gemäss Lageklassen-Tabellen

Landfläche

Fläche in der Bauzone m² 7'714.00

BKP 1:

Vorbereitungsarbeiten % 1.00 Fr. **44'363**

BKP 2:

Gebäudekosten

Der Kubikmeterpreis ist ein Durchschnittswert über das ganze Bauvolumen inklusive *billige* Keller und *teure* Dächer. Er ist ein Erfahrungs- und ein Vergleichswert, der von vielen Einflussfaktoren abhängig ist. Dieser Kubikmeterpreis ist unter Baufachleuten eine bekannte Kennzahl. Der Kubikmeterpreis unterschiedlicher Bauten wird u.a. auch von statistischen Ämtern veröffentlicht. Der Kubikmeterpreis muss dem vorhandenen oder hypothetischen Gebäude entsprechen und dessen Bauqualität, Installationsgrad, Komfortstufe usw. berücksichtigen.

Die kubische Berechnung (Baukubus) wird nach SIA Norm 116 aufgrund einer hypothetischen Baute errechnet. Dabei sind die baurechtlichen Grundordnungen und die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Total Gebäudekosten m³ 7'517.000 Fr. 4'436'325

BKP 3:

Einrichtungen Fr. 44'363

BKP 4:

Umgebung, Erschliessung ausserhalb vom Gebäude Fr. 44'363

Zwischentotal BKP 1 - 4 Fr. 4'569'415

BKP 5:

Baunebenkosten Fr. 299'754

Erstellungskosten BKP 1 - 5 % 69.53 Fr. 4'869'168

Lageklassentabelle: Gewerbesektor Lageklasse % 30.47

BKP 0:

Landwert aus indirekter Methode % 30.47 Fr. **2'133'681**

Landbewertung: Bauland W2

Seite 7

Grundstück-Nr. 1111

Landwert

Der Verkehrswert des nichtüberbauten Grundstückes oder Grundstücksteiles, kann mittels der **direkten Methode** und **indirekten Methode** ermittelt werden.

Für die Gewichtung der einzelnen Werte aus der direkten und der indirekten Methode dient der Gewichtungsfaktor "m", der wie bei überbauten Grundstücken angewendet wird.

Landfläche

Fläche in der Bauzone m² 7'714.00

Berechnung Gewichtungsfaktor m

Direkte Methode	1.0	Fr.	83'734
Indirekte Methode	1.0	Fr.	2'133'681

Landwert , vor Abzug eines Minderwertes Fr./m² 144 **Fr. 1'108'707**

Die nachfolgend als Beispiele aufgeführten Mängel stellen einen Minderwert dar und bedingen einen Abzug.

Beseitigung von Hindernissen, Mängel am Baugrund, starke Hanglage, Abbrüche, Spriessungen, ausserordentliche Foundationen, Drainagen, Ablösung von Baubeschränkungen, fehlende Erschliessungen, baurechtliche Auflagen, etc.

Minderwert Fr./m² 3 Fr. -20'000

Landwert nach Abzug des Minderwertes Fr./m² 141 **Fr. 1'088'707**

Berücksichtigung einer Wartefrist

Die Konjunkturlage verhindert die Realisierung eines vernünftigen Bauvorhabens auf diesem Grundstück.

Die Wartefrist bis zur Realisierung kann mehrere Jahre dauern. Dieser Nachteil wird als zusätzliche Minderung des Landwertes berücksichtigt.

Diskont über 6.0 Jahre % 6.00 p.a.Abzinsungsfaktor 0.704961

Landwert unter Berücksichtigung der Wartefrist Fr./m² 99 **Fr. 767'496**

Begründung:

Grundstück-Nr. 1111

Bruttogeschossfläche

Der Verkehrswert nicht überbauter Grundstücke kann aufgrund der realisierbaren Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt werden.

Landfläche

Fläche in der Bauzone m² 7'714

Bruttogeschossfläche m² 3'857

Wert in Fr. / m² BGF (nach Tabellen SVKG, VAS) Fr. 245

Landwert aus Bruttogeschossfläche Fr./m² 123 Fr. 944'965

Die nachfolgend als Beispiele aufgeführten Mängel stellen einen Minderwert dar und bedingen einen Abzug.

Beseitigung von Hindernissen, Mängel am Baugrund, starke Hanglage, Abbrüche, Spriessungen, ausserordentliche Foundationen, Drainagen, Ablösung von Baubeschränkungen, fehlende Erschliessungen, baurechtliche Auflagen, etc.

Minderwert Fr./m² 6 Fr. -45'000

Landwert aus Bruttogeschossfläche nach Abzug des Minderwertes Fr./m² 117 Fr. 899'965

Berücksichtigung einer Wartefrist

Die Konjunkturlage verhindert die Realisierung eines vernünftigen Bauvorhabens auf diesem Grundstück.

Die Wartefrist bis zur Realisierung kann mehrere Jahre dauern. Dieser Nachteil wird als zusätzliche Minderung des Landwertes berücksichtigt.

Diskont über 5.0 Jahre % 6.00 p.a. Abzinsungsfaktor 0.747258

Landwert unter Berücksichtigung der Wartefrist Fr./m² 87 Fr. 672'506

Begründung:

Grundstück-Nr. 1111

Rückwärtsrechnung

Der Verkehrswert nicht überbauter Grundstücke kann überprüft werden, indem man vom angenommenen Ertragswert die Erstellungskosten abzieht.

Mietwert x 100 : Kapitalisierungssatz
 ./ Erstellungskosten BKP 1 - 5

Landfläche

Fläche in der Bauzone m² 7'714

Nettowohnfläche m² 100

Mietwert pro Jahr Fr. 23'600

Kapitalisierungssatz % 8.59

Ertragswert Fr. 274'818

Erstellungskosten BKP 1 - 5 Fr. -4'869'168

Landwert aus Rückwärtsrechnung Fr./m² -596 Fr. -4'594'350

Die nachfolgend als Beispiele aufgeführten Mängel stellen einen Minderwert dar und bedingen einen Abzug.

Beseitigung von Hindernissen, Mängel am Baugrund, starke Hanglage, Abbrüche, Spriessungen, ausserordentliche Foundationen, Drainagen, Ablösung von Baubeschränkungen, fehlende Erschliessungen, baurechtliche Auflagen, etc.

Minderwert Fr./m² 1 Fr. -4'500

Landwert aus Rückwärtsrechnung nach Abzug des Minderwertes Fr./m² -596 Fr. -4'598'850

Berücksichtigung einer Wartefrist

Die Konjunkturlage verhindert die Realisierung eines vernünftigen Bauvorhabens auf diesem Grundstück.

Die Wartefrist bis zur Realisierung kann mehrere Jahre dauern. Dieser Nachteil wird als zusätzliche Minderung des Landwertes berücksichtigt.

Diskont über 5.0 Jahre % 6.00 p.a.Abzinsungsfaktor 0.747258

Landwert unter Berücksichtigung der Wartefrist Fr./m² -445 Fr. -3'436'528

Begründung:

Grundstück-Nr. 1111

Allgemeines

Grundsätzlich weist jedes landwirtschaftliche Grundstück wie alle übrigen Grundstücke einen Verkehrswert auf. Er wird in der Regel aus Realwert und Ertragswert ermittelt. Die Ermittlung des Ertragswertes ist in vielen Fällen durch Bundesgesetz geregelt.

Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991
- Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986
- Kantonale Einführungsgesetze zum ZGB oder ähnliche kantonale Gesetzesvorschriften
- Kantonale Baugesetze

Unüberbaute Grundstücke

Der Verkehrswert ist in der Regel wesentlich höher als der entsprechende Ertragswert des Bodens. Diese Bodenwerte können nur mit der Vergleichsmethode ermittelt werden. Bei bestockten Grundstücken (Reben, Obstbäume, etc. ist zum reinen Bodenwert noch der Wert der Bestockung hinzuzurechnen. Dieser entspricht in der Regel dem Anlagenertragswert.

Der Verkehrswert für unbestockte Waldflächen wird aufgrund der Standortgüte und des zukünftigen Aufwandes für die Nutzung ermittelt.

Bei bestockten Waldflächen setzt sich der Verkehrswert aus dem Wert des Bodens und des Holzvorrates zusammen.

Gesetzliche Preislimate

Bei Grundstücken oder Grundstückteilen, die dem BGBB und insbesondere Art. 66 BGBB unterstellt sind, kann der aufgrund der aktuellen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ermittelte Verkehrswert über dem gesetzlichen zulässigen Erwerbspreis gemäss Art. 66 BGBB liegen. Der zulässige Erwerbspreis- bzw. Verkaufspreis richtet sich in diesen Fällen nicht mehr nach dem errechneten Verkehrswert.

Landwirtschaftsland amtlicher Wert			Fr./m ²	0.66		
Verkaufspreise von Land mit gleichwertiger Bewirtschaftung in der Umgebung						
Vergleichswert			Fr./m ²	6.45		
Geschätzter Wert			Fr./m ²	4.50		
Bonitierung	Punkte	56	Ansatz/Pt.	0.20	Fr./m ²	11.20
Landwirtschaftsland			m²	10'000	Fr.	45'000

Texteingabe.....

Grundstück-Nr. 1111

Die qualitative Beurteilung bildet die Basis für die Zuweisung von Wertansätzen und Einheitspreisen.
 Jedes Kriterium muss immer unter spezieller Berücksichtigung des Bewertungszweckes beurteilt werden.

K r i t e r i e n	B e u r t e i l u n g					Bemerkungen
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	s. schlecht	
Standort/Lage/Orientierung						
Wohnlage oder Geschäftslage		x				
Orientierung / Aussicht	x	x				
Besonnung		x				
Verkehrslage			x			
Schule / Einkauf			x	x		
Öffentliche Verkehrsmittel			x			
Erweiterungsmöglichkeiten		x				
Zufahrtsverhältnisse		x				
Lärm / Emissionen			x			
Wohnwert / Nutzwert	x	x				
Kanalisation			x			
Wasser		x				
Gas						
Energien; TT, TV, Strom		x				
Fernwärmeversorgungen						
Verkaufsmöglichkeiten		x				

Schätzungsbericht: Unüberbautes Grundstück

Seite 12

Grundstückbezeichnung **Juflersmatte
Meikirchstrasse
Otschwaben****Grundstück-Nr.** **1111****EigentümerIn** Maurer Heinz
Lottostrasse 34
1212 Glückhausen**AuftraggeberIn** Peter Muster
Rauchrohrweg 12
9999 Fantasien

Grundstückbescrieb	Bauland W2	m ²	1'245.00
	Industrieland	m ²	816.00
	Landwirtschaftsland	m ²	10'000.00
	Wald	m ²	7'888.00
	Land unproduktiv	m ²	978.00
	Seegrund	m ²	234.00
	Total Landfläche		

Schätzungsauftrag Ermitteln des Verkehrswertes für Verkauf**SchätzerIn** Werner Schläfli
Garbenweg 14
3027 Bern Tel: 031 991 65 12**Augenschein** Die Besichtigung wurde gemeinsam mit Herr Peter Muster
am xx.xxxxxxx.xxxx durchgeführt.**Stichtag der Schätzung** xx.xx.xxxx**Gültigkeit der Bewertung** Jede Verkehrswertschätzung ist eine Momentaufnahme am Stichtag. Der errechnete Wert kann durch Inkraftsetzung neuer Gesetze, durch Änderung der Konjunktur- oder Wirtschaftslage, durch bauliche Änderungen am Objekt, durch Beschädigung und Naturkatastrophen etc. in kürzester Zeit wesentliche Änderungen erfahren.
Grundsätzlich gilt eine Verkehrswertschätzung nur für den jeweiligen Bewertungszweck und für die vorgenommene Beurteilung.
Sie gilt solange, als eine Neuberechnung mit indexgebundenen Elementen eine Abweichung von weniger als 10% ergibt, oder bis am Grundstück wesentliche wertbeeinflussende Veränderungen stattfinden.

Offizielle Werte	Amtlicher Wert				
	Bauland W2	m ²	1'245.00	Fr.	119'520
	Industrieland	m ²	816.00	Fr.	53'040
	Landwirtschaftsland	m ²	10'000.00	Fr.	6'500
	Wald	m ²	7'888.00	Fr.	1'814
	Land unproduktiv	m ²	978.00	Fr.	98
	Seegrund	m ²	234.00	Fr.	12
	Total amtlicher Wert			Fr.	180'984

Grundbuchauszug

Rechte und Lasten gemäss beiliegendem Grundbuchauszug.
Vor- und Anmerkungen gemäss beiliegendem Grundbuchauszug.

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Grundbucheinträge

Bemerkungen:

Sämtliche Berechnungsdateien sind miteinander verknüpft und erleichtern den Arbeitsaufwand für die Anwender(In) enorm. Wie auf der ersten Seite ersichtlich ist, können Sie mit diesem Programm zwei Bauzonen unabhängig voneinander auf dem gleichen Grundstück berechnen.

Das Landwirtschaftsland kann nur bei der Landbewertung 1 erfasst werden.

In der Datei Grunddaten für Titel und Berichte können die notwendigen Angaben über Bezeichnungen und Beschreibe eingetragen werden.