BAUBERATUNG

BERNHARD ISELI & BEAT VON LERBER & DALIA FINGER

BETREIBUNGSAMTLICHE LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

WOHNHAUS NR. 45
SCHOPF NR 45A
REMISE NR. 47
WOHNHAUS / GEWERBE NR. 49

HOLZMATTWEG, 3274 MERZLIGEN
GBBL. 227 / 2'530 M²

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN • GRUNDSTÜCKEXPERTISEN
MIETWERTBERECHNUNGEN • VERKAUF • VERMITTLUNG
2542 PIETERLEN • BASSBELTWEG 21 • TEL. 032 377 27 78 • NATEL 076 531 81 96
E-MAIL:bernhard.iseli@bauberater.ch
3270 AARBERG • KAPPELENSTRASSE 13A • TEL. 032 384 28 21 • NATEL 079 432 05 70
E-MAIL:beatvonlerber@bluewin.ch

AUFTRAG

AUFTRAGGEBER	*Betreibungsamt Seeland* *Dienstelle Seeland* *Stadtplatz 33* *3270 Aarberg*
EIGENTÜMER	*Alleineigentum* *Wälti-Pin Hans-Peter* *Holzmattweg 49* *3274 Merzligen*
EXPERTEN	*Bernhard Iseli & Beat von Lerber & Dalia Finger* *Büro für Bauberatung* *Liegenschaftsbewertungen, Mietwertberechnungen, Vermittlung und Verkauf* *Büro 2542 Pieterlen, Bassbeltweg 21, Postfach 252* *E-Mail: bernhard.iseli@bauberater.ch* *T: 032 377 27 78, N: 076 531 81 96* *Büro 3270 Aarberg, Kappelenstrasse 13a*
OBJEKTE	*Wohnhaus Nr. 45* *Schopf Nr. 45a* *Remise Nr. 47* *Wohnhaus / Gewerbe Nr. 49* *Schwimmbassin*
BEWERTUNGSGRUND	*Betreibungsamtliche Bewertung*
STICHTAG	*Augenschein am 19. Dezember 2020*
GÜLTIGKEIT	*ca. 12 Monate* *Jede Liegenschaftsbewertung ist eine Momentaufnahme am Stichtag. Grundsätzlich gilt eine Liegenschaftsbewertung nur für den jeweiligen Bewertungszweck und für die vorgenommene Beurteilung. Sie kann so lange gelten, bis marktwirtschaftliche Tendenzen mit indexgebundenen Elementen eine Abweichung von weniger als 10% ergeben oder bis am Grundstück wesentliche Veränderungen stattfinden. Der errechnete Wert kann durch Inkraftsetzung neuer Gesetze, durch Änderungen der Konjunktur- und Wirtschaftslage, durch bauliche Veränderungen am Objekt, durch Beschädigung und Naturkatastrophen usw. in kurzer Zeit beachtliche Änderungen erfahren.*
UNTERLAGEN	*- Grundbuchauszug vom 3. Dezember 2020* *- Situationsplan* *- Pläne* *- Gebäudeversicherung* *- Amtlicher Wert* *- Feststellungen beim Augenschein* *- Fotos* *- Informationen von Herr Wälti*

OBJEKTDATEN

GRUNDBUCH

Gemeinde	*3274 Merzligen*
Parzellen Nr.	*227*
Parzellenfläche	*2'530m²*
Anmerkungen	*Mitglied der Bodenverbesserungsgenossenschaft Jens - Merzligen*
Dienstbarkeiten	*Grenzbaurecht* *Wohnrecht z.G. Wälti-Spies Hans* *und Wälti-Spies Helene*
Grundlasten	*Keine*
Vormerkungen	*Pfändung*

OBJEKTTEILE / BAUJAHR

	Baujahr	***Veränderungen***
Wohnhaus Nr. 45	*1977*	*2005 Anschluss an die Fernheizung* *Ansonsten normale Unterhaltsarbeiten*
Unterstand Nr. 45a	*2011*	*Keine Veränderung*
Remise Nr. 47	*1974*	*2005 Einbau der Holzschnitzelheizung für diverse Gebäude* *Ansonsten normale Unterhaltsarbeiten*
Wohnhaus / Gewerbe Nr. 49 *WGH*	*1860*	*1990 Anbau Schopf* *2005 Totalumbau: Dach, Spenglerarbeiten, alle Installationen, Fenster, Innenausbau* *Seither normale Unterhaltsarbeiten*

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Wohnhaus Nr. 45	*Index 194*	*Fr.*	*767'000*
Unterstand Nr. 45a		*Fr.*	*25'000*
Remise Nr. 47		*Fr.*	*180'500*
WGH Nr. 49		*Fr.*	*1'468'100*

AMTLICHER WERT

Wohnhaus Nr. 45		*460'700*
Unterstand Nr. 45a (Schopf)		*24'400*
Remise Nr. 47	*717 m2*	*43'800*
WGH Nr. 49		*710'800*
Schwimmbassin		*8'900*
Parkplatz		*6'400*
Platz / Umschwung	*2530 m2*	*0*
	Fr.	*1'255'000*

UMBAUTER RAUM

Wohnhaus Nr. 45			*m³*	*1'121*
Unterstand Nr. 45a (Schopf)			*m³*	*241*
Remise Nr. 47			*m³*	*630*
WGH Nr. 49	*Aufteilung:*	*3672 m3*		
	- Wohnteil		*m³*	*1'215*
	- Gewerbe (Lager, Bühne)		*m³*	*1'987*
	- Schopf		*m³*	*470*

ZONE

Wohnzone 2-geschossig W2

ALTER

Wohnhaus Nr. 45	*Baujahr 1977*						
gemitteltes wirtschaftliches Alter							
Rohbau 1	*43 Jahre*	*x 1 =*	*43*				
Rohbau 2	*43 Jahre*	*x 2 =*	*86*				
Ausbau	*35 Jahre*	*x 3 =*	*105*				
Installationen	*35 Jahre*	*x 4 =*	*140*				
			374	*: 10 =*	*37*	*Jahre*
Gesamtlebensdauer					*100*	*Jahre*
Altersabzug					*37*	*%*
Unterstand Nr. 45a	*Baujahr 2011*						
gemitteltes wirtschaftliches Alter					*9*	*Jahre*
Gesamtlebensdauer					*80*	*Jahre*
Altersabzug					*11*	*%*
Remise Nr. 47	*Baujahr 1974*						
gemitteltes wirtschaftliches Alter					*46*	*Jahre*
Gesamtlebensdauer					*80*	*Jahre*
Altersabzug					*58*	*%*
Wohnteil Nr. 49	*Baujahr 1860 7 2005*						
gemitteltes wirtschaftliches Alter					*20*	*Jahre*
Gesamtlebensdauer					*100*	*Jahre*
Altersabzug					*20*	*%*
Lager, Bühne Nr. 49	*Baujahr 1860 7 2005*						
gemitteltes wirtschaftliches Alter					*50*	*Jahre*
Gesamtlebensdauer					*100*	*Jahre*
Altersabzug					*50*	*%*
Schopfanbau Nr. 49	*Baujahr 1990*						
gemitteltes wirtschaftliches Alter					*30*	*Jahre*
Gesamtlebensdauer					*80*	*Jahre*
Altersabzug					*38*	*%*

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

NEUBAUWERT

BKP						*NBW*
1	*Vorbereitungsarbeiten*				*0.5 %*	*10'600*
2	*Gebäudekosten*				*92.5 %*	*1'952'300*
	Wohnhaus Nr. 45	*1'121 m³*	*570 /m³*	*639'000*		
	Unterstand Nr. 45a	*241 m³*	*150 /m³*	*36'200*		
	Remise Nr. 47	*630 m³*	*280 /m³*	*176'400*		
	Wohnteil Nr. 49	*1'215 m³*	*620 /m³*	*753'300*		
	Lager, Bühne Nr. 49	*1'987 m³*	*120 /m³*	*238'400*		
	Schopfanbau Nr. 49	*470 m³*	*200 /m³*	*94'000*		
	Schwimmbassin			*15'000*		
3	*Einrichtungen*					*0*
4	*Umgebung*				*3.0 %*	*63'300*
5	*Baunebenkosten*				*4.0 %*	*84'400*
Neubauwert					***Fr.***	***2'110'600***

ALTERSABZUG (AA)

BKP		*NBW*		*AA*
1	*Vorbereitungsarbeiten*	*10'600*	*35 %*	*-3'700*
2	*Gebäudekosten*			
	Wohnhaus Nr. 45	*639'000*	*37 %*	*-236'400*
	Unterstand Nr. 45a	*36'200*	*11 %*	*-4'000*
	Remise Nr. 47	*176'400*	*58 %*	*-102'300*
	Wohnteil Nr. 49	*753'300*	*20 %*	*-150'700*
	Lager, Bühne Nr. 49	*238'400*	*50 %*	*-119'200*
	Schopfanbau Nr. 49	*94'000*	*38 %*	*-35'700*
	Schwimmbassin	*15'000*	*50 %*	*-7'500*
3	*Einrichtungen*	*0*		*0*
4	*Umgebung*	*63'300*	*35 %*	*-22'200*
5	*Baunebenkosten*	*84'400*	*35 %*	*-29'500*
Altersabzug			***Fr.***	***-711'200***

ZEITBAUWERT

Neubauwert		*2'110'600*
Altersabzüge		*-711'200*
Zeitbauwert	***Fr.***	***1'399'400***

LANDWERT

A Standortqualität	*4.0*					
B Nutzungsqualität	*4.0*					
C Lagequalität	*5.0*					
D Infrastruktur	*3.0*					
E Marktverhältnisse	*3.0*					
		19.0	*: 5*	*=*	*3.8*	
Reduktion / Zuschlag					*0.0*	
Lageklasse				*=*	*3.8*	
Landwertanteil am Realwert (100%)	*3.8 x*	*6.25 %*		*=*	*24 %*	
Landwert / Neubauwert = 24 / 76						
Neubauwert		*76 %*				*2'110'600*
Relativer Landwert (2'530 m2)		***24 %***				***666'500***

REALWERT

Zeitbauwert		*1'399'400*
Landwert		*666'500*
Realwert	***Fr.***	***2'065'900***

MIETWERT

			m²	Mietwert Fr.	p.m.	Mietwert
Zweifamilienhaus Nr. 45						
UG	*Keller*					*ertraglos*
EG	*4-Zimmerwohnung*		*100*	*12 /m²*	*1'200*	*14'400*
OG	*4-Zimmerwohnung*		*100*	*12 /m²*	*1'200*	*14'400*
DG	*Estrich / Zugtreppe*					*ertraglos*
Unterstand Nr. 45a						
EG	*Unterstand*		*63*	*4 /m²*	*252*	*3'024*
Remise Nr. 47						
EG	*Garage*	*1 PW*			*100*	*1'200*
EG	*Lager*		*65*	*5 /m²*	*325*	*3'900*
OG	*Lager*		*65*	*2 /m²*	*130*	*1'560*
Wohnhaus / Gewerbe Nr. 49						
EG	*Wohnteil*		*160*	*10 /m²*	*1'600*	*19'200*
1.OG	*Wohnteil*		*107*	*8 /m²*	*856*	*10'272*
2.OG	*Wohnteil*		*50*	*6 /m²*	*300*	*3'600*
EG	*Lager*		*193*	*4 /m²*	*772*	*9'264*
OG	*Bühne*		*111*	*1 /m²*	*111*	*1'332*
EG	*Schopfanbau*		*99*	*4 /m²*	*396*	*4'752*
Schwimmbassin						*ertraglos*

Mietwert p.a. ***Fr. 86'904***

KAPITALISIERUNGSSATZ

Basiszinssatz	*3.75 %*
Versicherungen, Abgaben, Objektsteuern	*0.30 %*
Unterhaltskosten	*0.40 %*
Mietzinsrisiko	*0.30 %*
Verwaltungskosten	*0.40 %*
Rückstellungen	*0.40 %*

Kapitalisierungssatz ***% 5.55***

ERTRAGSWERT

Mietwert	*86'904*	
Kapitalisierungssatz	*5.55 %*	

Ertragswert ***Fr. 1'565'800***

LIEGENSCHAFTSWERT

Bei einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und einem Wohnhaus mit Gewerbebetrieb wird der Realwert lediglich einmal und der Ertragswert viermal gewichtet.

Realwert	*2'065'900*	*x*	*1.0*	*=*	*2'065'900*			
Ertragswert	*1'565'800*	*x*	*4.0*	*=*	*6'263'200*			
					8'329'100	*:*	*5.0*	*=*	*1'665'800*

Liegenschaftswert	***1'665'800***
Abzug für das Wohnrecht von Hans und Helene Wälti an der Wohnung OG im Gebäude Nr. 45	*-106272*
Rundung	*472*
Liegenschaftswert gerundet	***1'560'000***

BETREIBUNGSAMTLICHER LIEGENSCHAFTSWERT GERUNDET FR. 1'560'000.--

ORT / DATUM *Pieterlen, 26. Dezember 2020*

DER EXPERTE

Bernhard Iseli

KOMMENTAR

LAGE

Alle wichtigen Informationen über die Gemeinde Merzligen können der Homepage www.merzligen.ch entnommen werden.
Merzligen ist eine kleine ländliche Gemeinde mit ca. 400 Einwohnern.
Ein 2-jähriger Kindergarten und die Primarschule 1. bis 6. klasse kann im Schulverband Hermrigen - Merzligen besucht werden. Die Oberstufe und die Sekundarschule befinden sich in Nidau. In 10 Fahrminuten ist man mit dem Auto in Biel, Nidau, Lyss oder Aarberg. Mit dem Postauto ist man in 20 Minuten im Zentrum der Stadt Biel. Merzligen gehört zum Einzugsgebiet der Stadt Biel. Einkaufsmöglichkeiten in Geschäften gibt es in Merzligen nicht.

Die Liegenschaft befindet sich an der Durchfahrtsstrasse Bellmund - Hermrigen.
Die Aussicht und die Besonnung ist fantastisch. Bei schönem Wetter sieht man die ganze Alpenkette.
Die Zufahrtsmöglichkeit ist gut.

BAUART / ZUSTAND / AUSBAUSTANDARD / RAUMANGEBOT

<u>Zweifamilienhaus Nr. 45</u>
Das Gebäude ist massiv gebaut. Das Dach ist mit Tonziegeln gedeckt und weist ein Unterdach auf.
Die Spenglerarbeiten sind aus gestrichenem Blech. Die Holzfenster sind mit Isolierglas versehen.
Beheizt wird das Gebäude mit der Fernheizung vom Gebäude Nr. 47 auf der gleichen Parzelle.
Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren.
Der bauliche Zustand ist gut. Baumängel oder gar Bauschäden sind nicht vorhanden. Das Gebäude weist lediglich eine normale Alterung auf. Der Ausbau der einzelnen Räume ist trotz des Alters immer noch zeitgemäss.
Pläne vom Gebäude sind nicht vorhanden.
Raumprogramm:
Untergeschoss
- *Treppe, Vorplatz*
- *Kellerräume*
- *Waschküche, Waschmaschine, Trog*

Erdgeschoss
- *Eingang, Treppenhaus*

<u>4-Zimmerwohnung</u>
- *Eingang, Gang*
- *Badewanne, WC, Lavabo*
- *Küche*
- *4 Zimmer*
- *Balkon*

Obergeschoss
- *Treppenhaus*

<u>4-Zimmerwohnung</u>
- *Eingang, Gang*
- *Badewanne, WC, Lavabo*
- *Küche*
- *4 Zimmer*
- *Balkon*

Dachgeschoss
- *Estrich / Zugtreppe*

Unterstand Nr. 45a
Der Unterstand ist massiv gebaut und einseitig offen. Er ist teilweise mit Ziegel und teilweise mit Welleternit gedeckt.

Remise Nr. 47
Das Remise ist massiv gebaut und mit Ziegel gedeckt. Im Untergeschoss befindet sich die Holzschnitzelheizung. Mit dieser Heizung werden die Gebäude Nr. 45 1 49 beheizt, sowie 2 weitere Wohnhäuser in der Nachbarschaft. Neben der Heizung ist im Untergeschoss das Lager für die Holzschnitzel.
Die Räume im Erd- und Obergeschoss dienen als Lager.

Wohnhaus / Gewerbe Nr. 49
Das Gebäude ist gemischt gebaut (Holz / massiv). Das Dach ist mit Tonziegeln gedeckt und weist ein Unterdach auf. Die Spenglerarbeiten sind aus Kupfer. Die Kunststoff-Fenster sind mit Isolierglas versehen. Beheizt wird das Gebäude mit der Fernheizung vom Gebäude Nr. 47. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Bodenheizung. Der bauliche Zustand ist sehr gut. Der Ausbau des Wohnteils ist fast neuwertig und in allen Belangen zeitgemäss. Der Ausbau des Gewerbeteils ist zweckentsprechend. Auf die Aufzählung und die detaillierte Beschreibung der Räume wird verzichtet. Die beiliegenden Pläne stimmen mit den angetroffenen Verhältnissen überein.

VERMIETBARKEIT / VERKÄUFLICHKEIT

Die angenommenen Mietwerte sind angemessen und ortsüblich. Einzelne Objekte und Objektteile könnten separat vermietet werden.
Ein Verkauf zum errechneten Wert ist mittelfristig (Zeithorizont 6 Monate bis 1 Jahr) realistisch.

ALTLASTEN

Altlasten wurden beim Augenschein nicht festgestellt und sind dem Experten nicht bekannt.

UMGEBUNG

Die Umgebung ist einfach und zweckmässig hergerichtet.

WOHNRECHT

Die Eltern von Herrn Hans-Peter Wälti haben ein Wohnrecht in der Wohnung im OG im Zweifamilienhaus Nr.45.
Hans Wälti Spies geb. 30.6.1935
Helene Wälti-Spies geb. 9.7.1936
Nach den Schweizerischen Sterbetafeln hat Hans Wälti eine theoretische Lebensdauer von 5.84 Jahren. Frau Helene Wälti hat eine lebenserwartung von 8.86 Jahren.
Der angenommene monatliche Mietwert für die 4-Zimmerwohnung beträgt netto Fr. 1'200.--.
Der jährliche Mietwert von Fr. 14'400.-- wird kapitalisiert mit 3.5 %. Der Abzinsungsfaktor nach Stauffer / Schätzle beträgt 7.38. Demnach hat das Wohnrecht im jetzigen Zeitpunkt einen Wert von Fr. 106'272.-- . Dieser Wert ist vom Liegenschaftswert abzuziehen.