BAUBERATUNG

BERNHARD ISELI & BEAT VON LERBER & DALIA FINGER

BETREIBUNGSAMTLICHE LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

WOHNHAUS NR. 4
BAULAND

BLUMENRAIN, 2575 TÄUFFELEN

GBBL. 504 / 2'026 M² (MIT WOHNHAUS)
GBBL. 1798 / 1'000 M² (BAULAND)

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

AUFTRAG

AUFTRAGGEBER	*Betreibungsamt Seeland* *Dienststelle Seeland* *Stadtplatz 33* *3270 Aarberg*
EIGENTÜMER	*Herr* *Markus Stucki* *Blumenrain 4* *2575 Täuffelen*
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: bernhardiseli@hotmail.com* *T: 032 377 27 78, N: 076 531 81 96* *Büro 3270 Aarberg, Kappelenstrasse 13a* *T: 032 384 28 21, N: 079 432 05 70*
OBJEKTE	*Wohnhaus Nr. 4* *Bauland*
BEWERTUNGSGRUND	*Ermittlung des aktuellen Liegenschaftswertes*
STICHTAG	*Augenschein am 28. August 2019*
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	*- Grundbuchauszüge vom 15. Juli 2019* *- Situationsplan 1:500* *- Auszug Gebäudeversicherung* *- Pläne* *- Amtlicher Wert* *- Feststellungen beim Augenschein* *- Informationen von Herrn Stucki* *- Fotos*

OBJEKTDATEN

GRUNDBUCH

Gemeinde	*2575 Täuffelen*
Parzellen Nr.	*504*
Plan Nr.	*2573*
Parzellenfläche	*2'026 m2*
Anmerkungen	*Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG*
Dienstbarkeiten	*Keine*
Grundlasten	*Keine*
Vormerkungen	*Keine*

Gemeinde	*2575 Täuffelen*
Parzellen Nr.	*1798*
Plan Nr.	*2573*
Parzellenfläche	*1'000 m2*
Anmerkungen	*Keine*
Dienstbarkeiten	*Keine*
Grundlasten	*Keine*
Vormerkungen	*Keine*

OBJEKTTEILE / BAUJAHR

	Baujahr	***Veränderungen***
Wohnhaus Nr. 4	*1941*	*1960 Nördlicher Anbau* *1987 Wärmeerzeugung ersetzt* *1998 Kauf durch den jetzigen Eigentümer, Renovationsarbeiten* *2013 Umfassender Umbau und Renovation: Neue Dachdeckung inkl. Unterdach, Spenglerarbeiten ersetzt, Blitzschutz, neue Fenster, Nasszellen neu inkl. Zu- und Ablaufleitungen, Küche neu, Heizungsinstallation ergänzt (teilweise Bodenheizung)* *Fassadenrenovatin, Einbau von Garagetoren (elektrifiziert)* *Ansonsten normale Unterhaltsarbeiten*

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Wohnhaus Nr. 4	*Index 194*	*1’350’000*

AMTLICHER WERT

Gbbl. 504		
Wohnhaus		*628’500*
Parkplatz		*4’000*
Platz / Umschwung	*1'626 m2*	*0*
Zusätzlichr Umschwung	*400 m2*	*37’440*
		669’940
Gbbl. 1798		
Land	*1000 m2*	*93’600*

UMBAUTER RAUM

Wohnhaus Nr. 4	*m³*	*1’476*

ZONE

Mischzone 2-geschossig, M2

ALTER

gemitteltes wirtschaftliches Alter *Baujahr 1941*

Rohbau 1	*60 Jahre*	*x 1 =*	*60*			
Rohbau 2	*35 Jahre*	*x 2 =*	*70*			
Ausbau	*25 Jahre*	*x 3 =*	*75*			
Installationen	*20 Jahre*	*x 4 =*	*80*			
			285	*: 10 =*	*29*	*Jahre*
Gesamtlebensdauer					*100*	*Jahre*
Altersabzug					*29*	*%*

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

NEUBAUWERT

BKP						*NBW*
1	*Vorbereitungsarbeiten*				*2.0 %*	*23'600*
2	*Gebäudekosten* *Wohnhaus Nr. 4*	*1'476 m³*	*640.00 /m³*	*944'600*	*80.0 %*	*944'600*
3	*Einrichtungen*					*0*
4	*Umgebung*				*10.0 %*	*118'100*
5	*Baunebenkosten*				*8.0 %*	*94'500*
Neubauwert					***Fr.***	***1'180'800***

ALTERSABZUG (AA)

BKP		*NBW*		*AA*
1	*Vorbereitungsarbeiten*	*23'600*	*29 %*	*-6'800*
2	*Gebäudekosten* *Wohnhaus Nr. 4*	*944'600*	*29 %*	*-273'900*
3	*Einrichtungen*	*0*		*0*
4	*Umgebung*	*118'100*	*29 %*	*-34'200*
5	*Baunebenkosten*	*94'500*	*29 %*	*-27'400*
Altersabzug			***Fr.***	***-342'300***

ZEITBAUWERT

Neubauwert		*1'180'800*
Altersabzüge		*-342'300*
Zeitbauwert	***Fr.***	***838'500***

LANDWERT

A Standortqualität			*4.0*					
B Nutzungsqualität			*4.0*					
C Lagequalität			*5.0*					
D Infrastruktur			*4.0*					
E Marktverhältnisse			*4.0*					
					21.0	*: 5*	*= 4.2*	
Zuschlag: Grosse Parzelle im Verhältnis zum Gebäude							*1.0*	
Lageklasse							*= 5.2*	
Landwertanteil am Realwert (100%)			*5.2*	*x*	*6.25*	*%*	*= 33 %*	
Landwert / Neubauwert =	*33*	*/*	*68*					
Neubauwert					*68*	*%*		*1'180'800*
Relativer Landwert	***1526***	***m2***			***33***	***%***	***Fr.***	***568'500***
Landpreis pro m2							***Fr.***	***373***

REALWERT

Zeitbauwert		*838'500*
Landwert		*568'500*
Realwert	***Fr.***	***1'407'000***

MIETWERT

			m2	Fr./m2	Mietwert p.M	Mietertrag p.M		Mietwert
UG	*Garage*	*2 PW*	*100*	*/PW*	*200*			*2'400*
UG	*Bastelraum*		*13*	*4*	*52*			*624*
UG	*Sauna*				*50*			*600*
UG	*Übrige Räume*							*ertraglos*
EG	*Nettowohnfläche*		*135*	*16*	*2160*			*25'920*
OG	*Nettowohnfläche*		*104*	*14*	*1456*			*17'472*
Mietwert p.a. (netto)							***Fr.***	***47'016***

KAPITALISIERUNGSSATZ

Basiszinssatz	*3.75*	*%*
Versicherungen, Abgaben, Objektsteuern	*0.30*	*%*
Unterhaltskosten	*0.40*	*%*
Mietzinsrisiko	*0.10*	*%*
Verwaltungskosten	*0.40*	*%*
Rückstellungen	*0.30*	*%*
Kapitalisierungssatz		***%*** ***5.25***

ERTRAGSWERT

Mietwert	*47'016*			
Kapitalisierungssatz	*5.25*	*%*		
Ertragswert			***Fr.***	***895'500***

ZUSÄTZLICHER UMSCHWUNG GBBL. 504

Die Parzelle Gbbl. 504 ist im Verhätnis zum Gebäude gross. Unter Einhaltung der geltenden Bauvorschriften wird Zusätzlicher Umschwung ausgeschieden. Anbauten an das Gebäude Nr. 4 und Nebenbauten aller Art (Schwimmbassin, Gartenhäuser, Garagen etc.) könnten realisiert werden.

Für die Berechnung des Wertes des Zusätzlichen Umschwungs wird der Quadtrmeterpreis des relativen Landwertes angenommen.

Zusätzlicher Umschwung	***500 m2***	***x***	***373 Fr./m2***	***=***	***Fr.***	***186'271***

LIEGENSCHAFTSWERT

Bei einem Einfamilienhaus ist der Realwert und Substanzwert zugleich auch der Liegenschaftswert.
Der Ertragswert wurde lediglich zu Kontrollzwecken errechnet.

Liegenschaftswert	*1'407'000*
Zusätzlicher Umschwung	*186'271*
Rundung	*1'729*
Liegenschaftswert gerundet	***1'595'000***

BETREIBUNGSAMTLICHER LIEGENSCHAFTSWERT GBBL. 504 (WOHNHAUS) GERUNDET FR. 1'595'000.--

BETREIBUNGSAMTLICHER LIEGENSCHAFTSWERT GBBL. 1798 (BAULAND) GERUNDET FR. 450'000.--

ORT / DATUM *Pieterlen, 30. August 2019*

DER EXPERTE

Bernhard Iseli

KOMMENTAR

LAGE

Täuffelen mit ca. 2'880 Einwohnern ist am rechten Bielerseeufer gelegen.
Alle relevanten Informationen können der Homepage www.taeuffelen.ch entnommen werden.
Im Dorf sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Verpflegungsmöglichkeiten vorhanden. Neben dem 2-jährigen Kindergarten gibt es in Täuffelen-Gerolfingen die Primarschule und die Oberstufe. Neben dem Busbetrieb ist Täuffelen mit der Bahn (BTI) erschlossen.
Die Liegenschaft liegt oberhalb der Hauptstrasse an erhöhter Lage im Dorfzentrum.
Die Aussicht, die Besonnung und die Zufahrtsmöglichkeit ist gut.

BAUART / ZUSTAND / AUSBAUSTANDARD / RAUMANGEBOT

Das Gebäude ist massiv gebaut. Das Dach ist mit Tonziegeln gedeckt und weist ein Unterdach auf.
Die Spenglerarbeiten sind aus Kupfer-Titan-Zinkblech. Die Kunststoff-Fenster sind mit Isolierglas versehen, teilweise mit 3-fach Verglasung. Beheizt wird das Gebäude mit einer Öl-Zentralheizung.
Die Wärmeerzeugung muss mittelfristig ersetzt werden. Die Wärmeverteilung erfolgt grösstenteils mittels Radiatoren (Essen und Küche: Bodenheizung).
Nach der umfassenden Renovation 2013 ist das gesamte Gebäude in einem baulich guten Zustand.
Baumängel oder gar Bauschäden sind nicht vorhanden.
Der Ausbau ist in allen Belangen zeitgemäss und teilweise luxuriös.
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.
Ein Verkauf der Liegenschaft zum geschätzten Preis ist mittelfristig (Zeithorizont 3 Monate bis 6 Monate) ist realistisch.

ALTLASTEN

Altlasten konnten keine festgestellt werden und sind dem Experten nicht bekannt.

UMGEBUNG

Die Umgebung ist sorgfältig und aufwändig gestaltet und wird stetig bestens unterhalten.
Im Umfeld befinden sich weitere Wohnhäuser. Die gesamte Liegenschaft hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

BAULAND GBBL. 1798

Die Parzelle 1798 ist in einer ordentlichen Bauzone und ist vollständig erschlossen. Dieses Grundstück kann selbständig mit einem Hauptbau überbaut werden (z.B. Doppeleinfamilienhaus). Der Baugrund als normal (gut angenommen werden.

Auf eine Rückwärtsrechnung wird verzichtet, da in jüngster Zeit in ähnlicher Lage und in der gleichen Zone Bauland verkauft wurde. Der Preis pro Quadratmeter variiert in dieser Zone und Lage zwischen Fr. 400.-- und Fr. 500.--. Es wird der Mittelwert von Fr. 450.-- pro Quadratmeter angenommen.

Bauland	***1000 m2***	***x***	***450 Fr./m2***	***=***	***Fr.***	***450'000***

Ansicht von Osten

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Norden

Sehr gut gepflegte Umgebung

Bauland Parzelle Gbbl. 1798