

Marktwertbewertung

Über die Verkehrswertermittlung des Objektes

**Einfamilienwohnhaus (ausgebautes Bauernhaus)
Kat.- Nr. 3964, Musterbergstrasse 40
8045 Musterstadt**



Auftraggeber:	Fam. Muster Musterbergstrasse 40 8045 Musterstadt
Gutachter:	Immo Juristen AG c/o Pachmann Rechtsanwälte AG Löwenstrasse 29 8001 Zürich
Bewertungszweck:	Verkaufspreisermittlung
Erstellungsdatum:	18. Juli 2010
Bemerkungen:	Keine

1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Fam. Muster Musterbergstrasse 40 8045 Musterstadt
Eigentümer	Fam. Muster Musterbergstrasse 40 8045 Musterstadt
Bewertungsgegenstand	Einfamilienwohnhaus (ausgebautes Bauernhaus) Kat.- Nr. 3964 Musterbergstrasse 40 8045 Musterstadt
Grundstücksgrösse	232 m ²
Grundbuch Nr.	6325
Stichtag der Wertermittlung	18. Juli 2010
Wohnflächen	160,85 m ²
Massgebliches Bewertungsverfahren	Ertragswertverfahren
Mängel und Schäden	Keine Wertbeeinflussung vorhanden
Ertragswert	Fr. 1'360'000.--
Sachwert	Fr. -----
Verkehrswert	Fr. 1'360'000.--

2. Kurzbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges Einfamilienwohnhaus (ausgebautes Bauernhaus) mit geringer Hoffläche. Die Wohnfläche beträgt 160,85 m² mit separater Nutzfläche von ca. 180 m². Standardisierte Gliederung des Baukörpers. Erdgeschoss und zwei Dachgeschosse nutzbar, Kellergeschoss nur als Lagerfläche. Keine wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden vorhanden. Massive Bauweise mit Fassadenputz. Dachgebälk mit Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, Öfenheizung ohne zentrale Versorgung, Warmwasserbereitung zentral, durchschnittliche Sanitär- und Elektroausstattung.

3. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2.	Kurzbeschreibung	2
3.	Inhaltsverzeichnis	3
4.	Auftraggeber des Gutachtens	5
5.	Zweck des Gutachtens	5
6.	Grundlagen des Gutachtens	5
7.	Literaturverweis	5
8.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens.....	5
9.	Ortsbesichtigung	5
10.	Daten und Fakten	5
	Mikro- und Makrolage des Objektes	6
	Makrolage.....	6
	Mikrolage.....	6
	Postanschrift.....	6
	Eigentümer gemäss Auftraggeber	6
	Ausmass der Beeinträchtigung durch Strassen- oder Eisenbahn- bzw. Flugverkehr	6
	Entfernung zu Läden des täglichen Bedarfs	6
	Eigentümer	6
	Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Charakter der Ortsgegend).....	6
	Lage innerhalb oder ausserhalb der geschlossenen Ortsbereiche	6
	Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftskataster:	6
	Öffentliche Erschliessung.....	6
	Ausbauzustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten.....	6
	Ausbauzustand	6
	Grundbuchinhalte.....	7
11.	Verkehrswertermittlung.....	7
	Bodenwert.....	7
	Baubeschreibung der Baulichkeiten.....	7
	Baujahr	7
	Baubeschreibung, Baumängel/Bauschäden	7
	Beschreibung der Innenausstattung	7
	Mängel und Schäden.....	7

Restnutzungsdauer.....	8
Zur Wahl des Bewertungsverfahrens.....	8
12. Ermittlung des Ertragswertes	9
Vermietbarkeit des Objektes	9
Erhaltungszustand, Ausbaustufe	9
Anzusetzende Mieten.....	9
Datenquellen	9
Flächenermittlung	9
Zusammenfassung	9
Bewirtschaftungskosten.....	10
Abschreibungen.....	10
Verwaltungskosten.....	10
Betriebskosten	10
Instandhaltungskosten	10
Mietzinsrisiko	10
Liegenschaftszins	11
Liegenschaftszinssatz.....	12
13. Ertragswertberechnung	13
Sensitivitätsanalyse (Stabilitätstest) des Bodenwertes.....	14
Sensitivitätsanalyse (Stabilitätstest) der Restnutzungsdauer	15
14. Ergebnis des Gutachtens	16
Wertansätze	16
Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes	16
Ergebnisse.....	16
15. Schlusserklärung	16
16. Anlagen	17
Fotos	17
Anlage Bestandsplanung	17