Immobilienbewertung

STWE Wohnung
Bälligweg 4
2572 Sutz

Peter Thomet
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Mitglied der Gültschätzungskommission des Kantons Bern,
Region Seeland
Bernstrasse 26
3270 Aarberg

Aarberg, 24.02.2023

Peter Thomet
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Mitglied der Gültschätzungskommission
des Kantons Bern, Region Seeland
Bernstrasse 26
3270 Aarberg
+41 (0) 32 385 14 04
info@bfg-seeland.ch
www.bfg-seeland.ch

Immobilienbewertung

Ermitteln des Verkehrswertes (Marktwert)

Grundstückadresse	Bälligweg 4 2572 Sutz
Grundstückbezeichnung	STWE Wohnung
GrundeigentümerIn	Krebs Erika
Gemeinde	Sutz-Lattrigen / 750
GB-Nummer	511-4, 511-10-7, 166-9
Stichtag	14.02.2023

- STWE Wohnung Wertquote 108/1'000		GB Nr.	4	**CHF**	**330'000**
- Einstellhallenplatz		Nr.	511-10-7	**CHF**	**32'000**
- Garage		Nr.	166-9	**CHF**	**35'000**
- Weitere Zuschläge oder Abzüge	keine			**CHF**	**-0**
Verkehrswert				**CHF**	**397'000**

Aarberg, 24.02.2023

Peter Thomet

Bestqualifizierte Profis
für kompetente und unabhängige
Immobilienbewertungen

Inhaltsverzeichnis

		Seiten
Bericht	Grunddaten	1 - 2
	Grundstückbeschreibung	3
	Objektbeschreibung	4
	Ermittelte Werte	5
	Begriffsdefinitionen	6 - 7
	Allgemeine Hinweise	8
Berechnungsteil	Geschossflächenberechnung GF	9
	Entwertung 2. Art (technische Entwertung)	10
	Realwertberechnung	11
	Nettoflächenberechnung	12
	Ertragswert	13
	Barwertberechnung Wohnung	14
	Übersicht der Werte	15
	Barwertberechnung EH-Platz	16
	Barwertberechnung Garage	17
Anhang	Lageklassentabelle	
	Grundbuchauszüge	
	Lageplan und Luftbildaufnahme	
	Situationsplan	
	Auszug aus dem Zonenplan (Oereb)	
	Grundrissplan, verkleinert, nicht massstäblich	
	Fotos	

Grunddaten

GrundeigentümerIn

Krebs Erika

AuftraggeberIn

Betreibungsamt Seeland
Dienststelle Biel-Bienn
Kontrollstrasse 20
2501 Biel

Grundstückadresse

Bälligweg 4
2572 Sutz

Grundstückbezeichnung

STWE Wohnung	Nr.	511-4
Wertquote 108/1'000		
Einstellhallenplatz	Nr.	511-10-7
Garage	Nr.	166-9

Schätzungsauftrag

Ermitteln des Verkehrswertes (Marktwert)

Schätzer

Peter Thomet
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Mitglied der Gültschätzungskommission des
Kantons Bern, Region Seeland
Bernstrasse 26
3270 Aarberg
+41 (0) 32 385 14 04
info@bfg-seeland.ch

Augenschein

14.02.2023
Es konnten alle Räume betreten werden, inklusive Aussenanlagen.

Stichtag der Schätzung

14. Februar 2023

Gültigkeit der Bewertung

Die Immobilienbewertung ist eine Momentaufnahme am Stichtag und gilt nur für den vorliegenden 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.

Grundbuchauszug

Rechte und Lasten, ebenso Vor- und Anmerkungen können dem beiliegenden Grundbuchauszug entnommen werden.
Die Eintragungen sichern den Bestand, die Anordnung und die Erschliessung der Liegenschaft und werden soweit sie den Verkehrswert beeinflussen in den Berechnungen berücksichtigt.

Amtlicher Wert

STWE Wohnung	Nr.	4	CHF	253’350
Wertquote 108/1'000				
Einstellhallenplatz	Nr.	511-10-7	CHF	10’890
Garage	Nr.	166-9	CHF	14’550
Total amtlicher Wert			CHF	278’790

Indexzahlen

Am Zeitpunkt des Stichtages gelten folgende Indizes:

Schweizerischer Referenzzinssatz	%	1.25
Landesindex der Konsumentenpreise Stand Januar 2023 (2015 = 100)	Punkte	105.90

Hypothekarzinssätze

Für die Festlegung der Höhe der Hypothekarzinssätze werden die bei den Kantonalbanken veröffentlichen Richtsätze für variable Hypotheken berücksichtigt.

Planunterlagen

Zur Berechnung der Geschossflächen und der vermietbaren Flächen standen zum Teil Pläne zur Verfügung. Massdifferenzen, die das Gesamtresultat jedoch nicht zu beeinflussen vermögen, sind nicht ganz auszuschliessen.

Grundordnung
(öffentliches Recht)

Die Berechnung des Verkehrswertes erfolgt aufgrund der rechtskräftigen Grundordnung.

Verdeckte Bauteile

Für Bauteile, die verdeckt oder unzugänglich sind und somit nicht besichtigt werden können, wird nicht bestätigt, dass sich diese in einwandfreiem Zustand befinden und frei von Schäden bzw. Mängel sind (Haftungsausschluss).

Grundstückbeschreibung

Makrolage
(Faktoren im grösseren Umfeld)

Die Gemeinde besteht aus den zwei Ortschaften, Sutz und Lattrigen. Sutz-Lattrigen liegt ca. 5km von Biel entfernt am Südufer des Bielersees zwischen den Gemeinden Ipsach und Mörigen. Mit seinem 3,5 km langen Seeuferanstoss einerseits und dem Landschafts- und Waldanteil andererseits dient Sutz-Lattrigen als Erholungs- und Freizeitgebiet. Die drei Badeplätze, Camping, von Rütte-Gut und Lattrigen, sind in den Sommermonaten ein beliebtes Ausflugsziel. Sutz-Lattrigen, mit freiem Blick auf den Bielersee und auf die Jurakette bietet nebst seinen eigenen Schönheiten ideale Erholungsmöglichkeiten. Die Bahnlinie der Aare Seeland mobil (ASM) verbindet Biel via Sutz-Lattrigen mit Ins. Mit den beiden Haltestellen besteht die Möglichkeit sowohl in Sutz als auch in Lattrigen ein- oder auszusteigen. Sutz-Lattrigen verfügt über ein eigenes Schulgebäude mit angebauter Mehrzweckhalle. Die ganz Kleinen finden in der Spielgruppe Unterschlupf, die etwas Grösseren im Kindergarten. Um optimale Klassengrössen erreichen zu können, haben sich Sutz-Lattrigen und Mörigen im Bereich Bildung zusammengeschlossen. Primarschüler der siebten bis neunten Klasse und Sekundarschüler besuchen das Oberstufenzentrum in Täuffelen. Gymnasiasten von Sutz-Lattrigen gehen in Biel zur Schule. Steueranlage 1.8. Einwohnerzahl zirka 1310.

Mikrolage
(Faktoren der näheren Umgebung)

	+++	++	+/-	Bemerkungen
Wohnlage, Attraktivität	+++	++		
Orientierung / Aussicht		++		
Besonnung	+++			
Verkehrslage		++		
Schule	+++	++		Oberstufe und Sek in Täuffelen
Einkauf		++		Dorfladen
Öffentliche Verkehrsmittel	+++	++		ASM, Station ca. 5 Fussminuten
Lärm / Immissionen	+++	++		ruhiges Wohnquartier

Zonenvorschriften

Zonenbezeichnung		Wohnzone 3 W3
kleiner Grenzabstand	m	5.00
grosser Grenzabstand gA	m	14.00
Gebäudelänge GL	m	35.00
Gebäudehöhe GH	m	9.30
Geschosszahl GZ		3.00
Ausnützungsziffer AZ		0.50

Bauinventar

Die Liegenschaft ist im Inventar der denkmalgeschützten Bauten nicht verzeichnet.

Oekorisiken (Vorbehalt)

Es liegen keine Angaben über Altlasten, belastende Bausubstanz oder Asbest vor, somit kann keine Aussage über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung gemacht werden. Oekorisiken, Altlasten und Asbest können den Verkehrswert massgeblich beeinflussen.

Objektbeschreibung

Objektkriterien

	+++	++	+/-	Bemerkungen
Ästhetik des Gebäudes		++		
Qualität der Räumlichkeiten		++	+/-	kleine Wohnfläche
Flexibilität, Unterteilbarkeit		++	+/-	
Angebot an Sanitäreinrichtungen		++		1 Nasszelle + sep. WC
Nutzung		++		STWE Wohung in 8 Familienhaus
Zufahrtsverhältnisse	+++			
Garagen / Parkplätze	+++			
Umgebung / Aussenanlagen		++		
Vermietbarkeit			+/-	Wohnungsrenovation notwendig
Verkaufsmöglichkeiten		++		zum geschätzten Wert

Zustand

	+++ Neuwertig	++ gebraucht	+/- abgenutzt	Bemerkungen
Flachdach		++		saniert vor ca. 5 Jahren
Konstruktion		++		massiv
Wärmeerzeugung	+++	++		Oelheizkessel ca. 5 jährig
Wärmeverteilung		++		Radiatoren
Elektrische Installationen		++		
Sanitär-Installationen		++	+/-	
Lift		++		
Küchenkombination			+/-	
Rolladen / Storen		++	+/-	Lamellenstoren
Bodenbeläge Wohnen, Schlafen		++	+/-	Wohnzimmer Platten, Zimmer Laminat
Bodenbeläge Sanitärräume, Küche		++	+/-	Platten
Wände Wohnen, Schlafen		++	+/-	Wohnzi. Abrieb, Zimmer Rohfasertapeten
Wände Sanitärräume + Küche		++	+/-	Abrieb, Platten
Decken		++	+/-	
Fassade		++	+/-	Fassadenverputz
Ausbau Substanz			+/-	Renovation notwendig
Fenster			+/-	Holzfenster, Isolierglas, aus dem Baujahr

Ermittelte Werte

STWE Wohnung	Nr.	4			CHF	330’000
Landwertanteil			CHF	174’304		
Einstellhallenplatz	Nr.	11-10-7			CHF	32’000
Landwertanteil			CHF	12’120		
Garage	Nr.	166-9			CHF	35’000
Landwertanteil			CHF	12’647		
Weitere Zuschläge oder Abzüge	keine				CHF	-0
Verkehrswert					**CHF**	**397’000**

Bruttorendite

Bruttoertrag	nach teilweiser Erneuerung		CHF	19’882
STWE Wohnung	Nr.	4	CHF	17’062
Einstellhallenplatz	Nr.	511-10-7	CHF	1’380
Garage	Nr.	166-9	CHF	1’440
mögliche Investitionen			CHF	145’000
Verkehrswert inkl. mögliche Investitionen			CHF	542’000
Bruttorendite			%	3.67

Nettorendite

Nettoertrag	nach teilweiser Erneuerung		CHF	13’971
STWE Wohnung	Nr.	4	CHF	11’856
Einstellhallenplatz	Nr.	511-10-7	CHF	1’035
Garage	Nr.	166-9	CHF	1’080
Verkehrswert inkl. mögliche Investitionen			CHF	542’000
Nettorendite			%	2.58

Begriffsdefinition

Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem:
- **BKP 2** Gebäudezeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück.
- **BKP 4** Umgebung/Erschliessung
- **BKP 5** den Baunebenkosten
- **BKP 0** und dem Grundstück (Landwert).

Der Gebäudezeitwert (BKP 2) basiert auf einem geschätzten Neuwert der vorhandenen Substanz, unter der Berücksichtigung der Demodierung und der technischen Entwertung. Die Umgebung/Erschliessung (BKP 4), die Baunebenkosten (BKP 5, Gebühren, Finanzierungskosten, Baukreditzinsen, etc.) werden unter Berücksichtigung der Entwertung aufgerechnet. Das Grundstück kann mittels einem relativen oder einem absoluten Landwert berechnet werden.

Reproduktionskosten

Sie widerspiegeln die Wiederherstellungskosten der Bausubstanz in gleicher Qualität und mit unveränderten Komforteigenschaften. Es sind die erforderlichen Kosten für die "identische Reproduktion" des Bewertungsobjektes mit der vorhanden Bauqualität.

Ansatz Gebäudewert

Der Einheitspreis pro m² GF entspricht den baulichen Eigenschaften der vorhandenen Substanz. Das heisst: das Substanzmanko bei älteren Bauten (zB fehlende oder ungenügende Isolationen, bescheidene Installationen, nicht mehr zeitgemässe Bauweise) wird bei der Festlegung des Ansatzes berücksichtigt.

Entwertung 1. Art
Wirtschaftliche Entwertung

Diese Entwertung berücksichtigt die Demodierung, das reduzierte Leistungsvermögen eines Bauteils und den Verlust an Nutzungspotenzial. Ältere oder schlecht konzipierte Gebäude weisen oft Eigenschaften und Komfortmerkmale auf, die nicht mehr zeitgemäss sind (demodiert). Das heisst: es sind diese Kosten massgebend, welche für den Wiederaufbau in gleicher Grösse, Bauqualität und Komfortstufe aufgewendet werden müssten.
Auch neuere Gebäude können von dieser Entwertung betroffen sein; vor allem bei Gewerbeliegenschaften kommt es oft vor, dass die Gebäudesubstanz in einem schlechten Verhältnis zum Nutzungspotenzial steht. Diese Entwertung wird beim Realwert in der Festlegung des Geschossflächenansatzes pro m² berücksichtigt.

Entwertung 2. Art
Technische Entwertung

Diese Entwertung ist der Wertverlust der alten Bausubstanz aufgrund natürlicher Alterung, Abnützung, Zerfall, sowie Wetter- und Nutzungsbedingte Einflüsse. Sie entspricht dem Geldbertrag, der notwendig wäre, um einen neuwertigen Zustand wiederherzustellen, ohne gleichzeitig Qualitätsverbesserungen zu bewirken.

BKP Hauptgruppen

Rohbau 1 Grund- und Tragkonstruktionen, Fundamente, tragende Wände, Zwischendecken, Dachkonstruktionen, Treppen. Kamine, Kanalisation im Hause
Rohbau 2 Fenster, Aussentüren, Spengler, Dachdecker, Isolationen, Dämmungen, Fassade, Sonnenschutz.
Ausbau 1 Unterlagsböden, Verputzarbeiten, Schreiner- und Schlosserarbeiten, Elementwände.
Ausbau 2 Boden- und Wandbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Hafnerarbeiten, Innere Oberflächenbehandlungen.
Installationen Elektrische-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten, Küchen

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstückes und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwertes durch den Kapitalisierungssatz.

Landwert

Der relative Landwert wird anhand der Lageklassenmehthode festgelegt und steht in Relation zum Mietwert der erneuerten Nutzung. Die Lageklasseneinstufung berücksichtigt den Standort, die Nutzung, die Lage, die Erschliessung, die Marktverhältnisse und die Region.

Mietwerte

Die Mietwerte werden aufgrund der ermittelten Nettoflächen festgelegt. Der Mietwertansatz in CHF pro m² pro Jahr entspricht einem per Stichtag möglichen Ansatz für vergleichbare Nutzungen.
Sie entsprechen den auf dem Markt nachhaltig erzielbaren Erträgen, ohne Einbezug der Nebenkosten.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit welcher der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird. Dieser setzt sich zusammen aus der Kapitalverzinsung (Basiszinssatz) und den Zuschlägen für die jährlich anfallenden Kosten (Bewirtschaftungskosten), bzw. notwendigen Rückstellungen (grosszyklische Erneuerungen).

Barwert

Als Barwert einer Rente wird das Kapital bezeichnet, das dem heutigen Gegenwert der zukünftigen, periodisch wiederkehrenden Leistungen entspricht. Der Barwert stellt damit den Kapitalwert dar, der zur Abgeltung einer Rente nötig ist.

Konsumtiver Nutzen

Selbstbewohnte Liegenschaften stiften dem Eigentümer in erster Linie einen konsumtiven Nutzen, der nicht vergleichbar ist mit dem Zinsanspruch, den der Eigentümer von Renditenhäusern erwartet.

Wert unbereinigt

Der unbereinigte Wert resultiert aus den ermittelten Werten Realwert, Ertragswert und Barwert.

Zuschläge

Es können Zuschläge für noch nicht einbezogene Wertanteile, wie z.B. zusätzlicher Umschwung, Landreserve, temporärer Mehrnutzen, etc., gemacht werden.

Abzüge

Es können Abzüge für dringende Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen, wertbeinflussende Eintragungen (z.B. Dienstbarkeiten), temporäre Minderwerte (z.B. Leerstände), Mietzinseinbussen, etc. gemacht werden.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem geschätzten Betrag, für welchen ein Immobilien-vermögen am Stichtag zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Die Toleranzen im Schätzungswesen sind vorbehalten. Dem Begriff Verkehrswert ist der Begriff Marktwert gleichzusetzen.

Allgemeine Hinweise

Wert / Preis

Der Wert bemisst sich nach der individuellen Einschätzung des Nutzens. Der Preis ist das Ergebnis eines Anpassungsprozesses, in dem sich die Wertvorstellung von Anbieter und Abnehmer ausgleichen. Für spezielle Umstände, die einen Einfluss auf den Preis der Immobilie haben und welche bei der Wertermittlung nicht oder nur teilweise berücksichtigt sind, übernimmt der Schätzer keine Haftung.

Schätzungstoleranzen

Die Wertermittlung erfolgt nach den heute aktuell gültigen nationalen Standards (Swiss Valuation Standards SVS). Die angewendeten Berechnungsmethoden sind allgemein anerkannt und in der Praxis verbreitet.
Als Grundlage dienen die aktuellen Veröffentlichungen der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SEK / SVIT), des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes (SIV) und dem Handbuch „der Schweizer Immobilienwert“ von Dr. Kaspar Fierz.
Die Schätzungsgenauigkeit orientiert sich nach dem Normenwerk des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten – Vereins (SIA Norm 102) und kann bis zu zirka +/- 10 % abweichen.

Ergebnis

Das Ergebnis ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information des Kunden bestimmt. Weder der Kunde noch der Auftragnehmer können die Rechte und Pflichten aus dem Auftrag ohne schriftliche Zustimmung der anderen Partei an einen Dritten abtreten respektive übertragen.

Grundlagen

Der Auftragnehmer geht davon aus, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vollständig, richtig und aktuell sind.

Verpflichtung

Hiermit wird jegliche Verpflichtung aus dem Vertrag vom Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber insgesamt begrenzt auf die maximale Höhe des geschuldeten Honorars. Diese Begrenzung gilt für jede Art von Schaden, aus welchem Rechtsgrund auch immer eine allfällige Verpflichtung des Auftragsnehmers beruhen mag und unbesehen davon, ob der Schaden durch den Auftragnehmer oder eine Hilfsperson von ihm verursacht worden ist. Die in der vorliegenden Bewertung formulierten Vorbehalte, Bedingungen und Verpflichtungen gelten ohne Widerspruch innert 30 Tagen nach Ablieferung der Bewertung als genehmigt.

Geschossflächenberechnung GF

Flächen nach SIA Norm 416

STWE Wohnung	Nr. 4

Objektteil 1: **GF Wo. 1. OG**

GF Wohnung	10.48	x	4.53	x	1.00	m²	47	
"	9.80	x	1.40	x	1.00	m²	14	
"	8.40	x	1.80	x	1.00	m²	15	
"	6.80	x	1.40	x	1.00	m²	10	
"	4.50	x	4.20	x	1.00	m²	19	
Total Objektteil 1							m²	105

Objektteil 2: **Balkon AGF**

Balkon	4.65	x	2.00	x	1.00	m²	9	
Total Objektteil 2							m²	9

Objektteil 3: **gemeinsame Nutzung**

Anteil UG nach WQ	315.00		x	0.108		m²	34	
Treppenhaus/Lift nach WQ	58.00		x	0.108		m²	6	
Total Objektteil 3							m²	40

Total des gesamten Objektes	**m²**	**154**

Entwertung 2. Art (technische Entwertung)

STWE Wohnung **Basiszinssatz siehe EW** **2.50%**

Objektteil 1: GF Wo. 1. OG

Baujahr 1980
Erneuerungen einfacher Unterhalt

Bauteil-gruppe nach BKP	%-Anteil an BKP 2	Bauteilwert in CHF	Gesamt-lebensdauer GLD in Jahren	Restlebens-dauer RLD (Jahre bis Ersatz)	Rück-stellungs-bedarf / Jahr in CHF	Technische Entwertung in CHF
Rohbau 1	25.00%	61’688	100	60	143	9’613
Rohbau 2	25.00%	61’688	50	10	633	42’652
Ausbau 1	10.00%	24’675	45	5	303	20’403
Ausbau 2	15.00%	37’013	30	5	843	28’797
Installationen	25.00%	61’688	30	5	1’405	47’995
Total	100.00%	246’750				**149’459**
					Entwertung in %	60.57%
					Technische Entwertung CHF pro Einheit (m³ oder m²)	1’423

Objektteil 2: Balkon AGF

Baujahr 1980

BKP	%-Anteil	Bauteilwert in CHF	GLD	RLD	Rückstellungs-bedarf / Jahr	Technische Entwertung
Rohbau 1	60.00%	8’370	100	60	19	1’304
Rohbau 2	30.00%	4’185	50	10	43	2’894
Ausbau 1	5.00%	698	45	5	9	577
Ausbau 2	3.00%	419	30	5	10	326
Installationen	2.00%	279	30	5	6	217
Total	100.00%	13’950				**5’317**
					Entwertung in %	38.12%
					Technische Entwertung CHF pro Einheit (m³ oder m²)	591

Objektteil 3: gemeinsame Nutzung

Baujahr 1980
Erneuerungen Heizung ca. 2010

BKP	%-Anteil	Bauteilwert in CHF	GLD	RLD	Rückstellungs-bedarf / Jahr	Technische Entwertung
Rohbau 1	40.00%	18’400	100	60	43	2’867
Rohbau 2	40.00%	18’400	50	10	189	12’722
Ausbau 1	5.00%	2’300	45	5	28	1’902
Ausbau 2	5.00%	2’300	30	5	52	1’789
Installationen	10.00%	4’600	30	5	105	3’579
Total	100.00%	46’000				**22’860**
					Entwertung in %	49.69%
					Technische Entwertung CHF pro Einheit (m³ oder m²)	571

Realwertberechnung

STWE Wohnung	Nr. 4			Neuwerte	Neuwerte minus Entwert. 1. Art	Entwertung 2. Art	Zustandswerte minus Entwert. 2. Art	
BKP 1:	**Vorbereitungsarbeiten**							
BKP 2:	**Gebäudewert**							
GF Wo. 1. OG	Fläche m²	105				60.57%		
Neubauwerte CHF/m²	2'450	Ansatz mit 1.Entw.CHF/m²	2'350	257'250	246'750	149'459	CHF	97'291
Balkon AGF	Fläche m²	9				38.12%		
Neubauwerte CHF/m²	1'350	Ansatz mit 1.Entw.CHF/m²	1'550	12'150	13'950	5'317	CHF	8'633
gemeinsame Nutzung	Fläche m²	40				49.69%		
Neubauwerte CHF/m²	1'250	Ansatz mit 1.Entw.CHF/m²	1'150	50'000	46'000	22'860	CHF	23'140
Total Gebäude BKP 2				319'400	306'700		CHF	129'064
BKP 3:	**Einrichtungen**							
BKP 4:	**Umgebung, Erschliessung**		10%	31'940	30'670			
Abzüglich Altersentwertung						50%	CHF	15'335
BKP 5:	**Baunebenkosten**							
Geschätzte Bauzeit		Monate	12					
Baukreditzinsen: aus 80% der Summe aller Neuwerte für die halbe Bauzeit		Zinssatz	4.50%					
Schuldbriefe, Staat, Notar, etc., 80% der Summe aller Neuwerte		Ansatz	3.50%					
Bewilligungen, Anschlussgebühren, etc., 80% der Summe aller Neuwerte		Ansatz	3.50%					
Total Baunebenkosten				25'999	24'965		CHF	10'686
Total BKP 1 - 5			68.40%	377'339	362'335			
Lageklassentabelle:	**Wohnen**							
Lageklasse (LK)	5.06	x Ansatz Lageklasse	**6.25**					
BKP 0:	**Grundstückwert**							
Landwert aus dem Neuwert		31.60%					CHF	174'304
Realwert							**CHF**	**329'388**

Nettoflächenberechnung

Objektbezeichnung Gemeinde: Sutz-Lattrigen / 750

STWE Wohnung GB-Nr.: 511-4, 511-10-7, 166-9

Stock-werk	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche m²	Nutzungs-faktor	Vermietbare Fläche m²
UG	Waschen, 2 Waschmaschinen, 1 Tumbler, Trog					
	Heizung, Oelheizkessel, zentrale Warmwasseraufbereitung					
	Kellerabteile zu den Wohnungen					
	Treppenhaus, Lift					
1. OG	Eingang, Korridor	4.75	1.26	5.99	1.00	5.99
	"	1.81	1.52	2.75	1.00	2.75
	Küche, Schiebetüre	2.85	2.25	6.41	1.00	6.41
	Wohnzimmer, Cheminée mit Heizeinsatz	6.52	4.48	29.21	1.00	29.21
	Bad, Dusche, WC, Lavabo	2.75	1.56	4.29	1.00	4.29
	WC, Lavabo	1.55	1.16	1.80	1.00	1.80
	Zimmer 1	4.05	2.70	10.94	1.00	10.94
	Zimmer 2	4.05	2.70	10.94	1.00	10.94
	Zimmer 3	4.28	3.40	14.55	1.00	14.55
	"	1.28	0.60	0.77	1.00	0.77
	Nettowohnfläche					87.64
AGF	Balkon	3.47	1.92	6.66	0.25	1.67
	Aussenreduit	1.05	0.95	1.00	0.50	0.50
	4.5 Zi. STWE Wohnung					**89.80**

Ertragswert

STWE Wohnung **Nr. 4**

Mietwerte: nach teilweiser Erneuerung	m²		CHF/m²/Jahr		pro Monat		pro Jahr
4.5 Zi. STWE Wohnung	89.80	x	190	CHF	1'422	CHF	17'062
Total Mietwert nach teilweiser Erneuerung				CHF	1'422	**CHF**	**17'062**
Berechnung des Kapitalisierungssatzes							
Nettozinssatz:							
Fremdkapitalzinssatz (objekttypische Finanzierung)	80.00%		2.75%		2.20%	CHF	10'433
Eigenkapitalzinssatz (käufertypische Verzinsungserwartung)	20.00%		0.00%		0.00%	CHF	0
Zuschlag: Risiko / längerfristige Hyp. Zins Entwicklung				+	0.30%	+ CHF	1'423
Abzug: Anreiz / Wertsteigerungsaussichten / Gewinntendenzen				-	0.00%	-	
Nettozinssatz / Basiszinssatz					2.50%	CHF	11'856
Total Zuschläge für Bewirtschaftung	**16.00%**						
Betriebskosten	5.00%		vom Mietwert		0.18%	CHF	853
Verwaltungskosten	3.00%		vom Mietwert		0.11%	CHF	512
Mietzinsrisiko	0.00%		vom Mietwert		0.00%	CHF	0
Instandhaltung	8.00%		vom Mietwert		0.29%	CHF	1'365
Instandsetzung	**14.51%**						
Erneuerungszyklus/Instandsetzungszyklus			30 Jahre				
Reproduktionskosten	CHF		362'335				
Anteil an Gebäudeneuwert			30.00%				
Jährliche Rückstellung					0.52%	CHF	2'476
Bruttozinssatz / Kapitalisierungssatz					**3.60%**		
Ertragswert nach teilweiser Erneuerung						**CHF**	**474'250**
Abzug für die teilweise Erneuerung							
In 0 Jahren (Ø) ist die nächste Erneuerung von zirka			40.00%	fällig			
Abzug gerundet						CHF	-145'000
Ertragswert						**CHF**	**329'250**

Barwertberechnung Wohnung

STWE Wohnung	**Nr. 4**							
Mietwerte: nach teilweiser Erneuerung		m²		CHF/m²/Jahr		pro Monat		pro Jahr
4.5 Zi. STWE Wohnung		89.80	x CHF	190		CHF 1'422	CHF	17'062
Konsumtiver Nutzenzuschlag	%	1.50	x CHF	17'062			CHF	256
Konsumtiver Nutzen							**CHF**	**17'318**
Abzüglich Bewirtschaftungskosten						16.00%	CHF	2'730
Abzüglich Landwertverzinsung			CHF	174'304		2.50%	CHF	4'358
Nettonutzen							CHF	10'231
Zinssatz für Barwertfaktor						2.50%		
Prognosehorizont						Jahre 100		
Barwertfaktor						36.6988		
Barwert nach teilweiser Erneuerung							CHF	375'447
Reproduktionskosten			CHF	362'335				
Abzüglich 1. Erneuerung (Instandsetzung)		40%	Reproduktionskosten		nach 00 Jahren			
Zinssatz von 2.50%		1.0000	Abzinsungsfaktor		Erneuerung diskontiert		CHF	-144'934
Abzüglich 2. Erneuerung (Instandsetzung)		30%	Reproduktionskosten		nach 30 Jahren			
Zinssatz von 2.50%		0.4767	Abzinsungsfaktor		Erneuerung diskontiert		CHF	-51'822
Abzüglich 3. Erneuerung		30%	Reproduktionskosten		nach 60 Jahren			
Zinssatz von 2.50%		0.2273	Abzinsungsfaktor		Erneuerung diskontiert		CHF	-24'706
Barwert der Liegenschaft ohne Landwertanteil							CHF	153'985
Landwertanteil							CHF	174'304
Barwert						**CHF**		**328'289**

Übersicht der Werte

STWE Wohnung

Ertragswert	**CHF**	**329’250**
Realwert	**CHF**	**329’388**
Barwert 1	**CHF**	**328’289**

Es gibt verschiedene Methoden zur Bewertung von Immobilien. Um ein möglichst genaues Ergebnis zu erzielen werden mehrere Methoden angewendet um sich so dem gesuchten Wert anzunähern. Bei sorgfältiger und differenzierter Vorgehensweise sollten alle Methoden zu Ergebnissen führen, welche nur wenig voneinander abweichen.

Gewählter Wert **CHF 330’000**

vor möglichen Zuschlägen oder Abzügen welche im Titelblatt vorgenommen werden.

mögliche Investitionen		**CHF**	**145’000**
Kennzahlen	**STWE Wohnung**		
Bruttoertrag	nach teilweiser Erneuerung	CHF	17’062
Nettoertrag	nach teilweiser Erneuerung	CHF	11’856
Bruttorendite	nach teilweiser Erneuerung		3.59%
Nettorendite			2.50%
Landwert aus dem Gebäudeneuwert (Realwert)		CHF	174’304

Wert, weiterer Objekte auf dem gleichen Grundstück

Barwert 2	**Einstellhallenplatz**	**CHF**	**32’000**
Barwert 3	**Garage**	**CHF**	**35’000**

Barwertberechnung EH-Platz

Einstellhallenplatz 511-10-7

Mietwert:								pro Jahr
Einstellhallenplatz		12	x	CHF	115		CHF	1’380
Konsumtiver Nutzenzuschlag	%	0.00	x	CHF	1’380			
Konsumtiver Nutzen							**CHF**	**1’380**
Abzüglich Betriebs-, normale Unterhalts-, und Verwaltungskosten						25.00%	CHF	345
Abzüglich Landwertverzinsung				CHF	12’120	2.50%	CHF	303
Nettonutzen							CHF	732
Zinssatz für Barwertfaktor						2.50%		
Prognosehorizont						Jahre 100		
Barwertfaktor						36.6988		
Barwert vor Erneuerung							CHF	26’864
Reprokosten				CHF	25’000			
Abzüglich 1. Erneuerung		15.00%		Reprokosten		nach 00 Jahren		
Zinssatz von 2.50%		1.0000		Abzinsungsfaktor		Erneuerung diskontiert	CHF	-3’750
Abzüglich 2. Erneuerung		15.00%		Reprokosten		nach 30 Jahren		
Zinssatz von 2.50%		0.4767		Abzinsungsfaktor		Erneuerung diskontiert	CHF	-1’788
Abzüglich 3. Erneuerung		15.00%		Reprokosten		nach 60 Jahren		
Zinssatz von 2.50%		0.2273		Abzinsungsfaktor		Erneuerung diskontiert	CHF	-852
Barwert der Liegenschaft ohne Landwertanteil							CHF	20’473
Zuzüglich Landwertanteil zum Barwert							CHF	12’120
Barwert gerundet						**CHF**		**32’000**

Kapitalisierungssatz		3.60	
Faktor (LKL x 6.25 : Kap.Satz)	5.06	8.78	
Landwertanteil	CHF		12’120

Bruttoertrag	CHF	1’380
Nettoertrag	CHF	1’035

Barwertberechnung Garage

Garage	166-9						
Mietwerte:							pro Jahr
Garage	12 x	CHF	120			CHF	1’440
Konsumtiver Nutzen						**CHF**	**1’440**
Abzüglich Betriebs-, normale Unterhalts-, und Verwaltungskosten					25.00%	CHF	360
Abzüglich Landwertverzinsung		CHF	12’647		2.50%	CHF	316
Nettonutzen						CHF	764
Zinssatz für Barwertfaktor					2.50%		
Prognosehorizont				Jahre	100		
Barwertfaktor					36.6988		
Barwert vor Erneuerung						CHF	28’031
Reprokosten		CHF	28’000				
Abzüglich 1. Erneuerung	10.00%	Reprokosten		nach 00 Jahren			
Zinssatz von 2.50%	1.0000	Abzinsungsfaktor		Erneuerung diskontiert		CHF	-2’800
Abzüglich 2. Erneuerung	10.00%	Reprokosten		nach 30 Jahren			
Zinssatz von 2.50%	0.4767	Abzinsungsfaktor		Erneuerung diskontiert		CHF	-1’335
Abzüglich 3. Erneuerung	10.00%	Reprokosten		nach 60 Jahren			
Zinssatz von 2.50%	0.2273	Abzinsungsfaktor		Erneuerung diskontiert		CHF	-636
Barwert der Liegenschaft ohne Landwertanteil						CHF	23’260
Zuzüglich Landwertanteil zum Barwert						CHF	12’647
Barwert gerundet					**CHF**		**35’000**

Kapitalisierungssatz		3.60	
Faktor (LKL x 6.25 : Kap.Satz)	5.06	8.78	
Landwertanteil	CHF		12’647

Bruttoertrag	CHF	1’440
Nettoertrag	CHF	1’080

Anhang

Lageklassentabelle Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Lageklasse einzeln
A Standort											4.00
Einzelbaute, Kleindorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf									4.00
Dorf, kleine Ortschaft		Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäfts-zentrum	
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment				
B Nutzung											5.50
Bauzone Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	Wohnnutzung in wert-mindernden Zonen		Zonenkonforme Wohnnutzung		Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen					5.50
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung AZ 0.2-0.4	Geringe A. AZ 0.4-0.6	Mittlere A. AZ 0.6 - 0.8	Hohe Ausn. AZ 0.8 - 1.0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1.0 und höher					
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtliche Nachteile, Nutzungseinschränkungen		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile			Planungsrechtliche Vorteile Mehrnutzen, Exklusivität					
C Lage											4.83
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Prestigelage exklusive Villenviertel				5.00
Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe				4.00
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konflikpotenziale				Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform				5.50
D Erschliessung											6.00
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Keine Zufahrt	Schlecht, Privatweg	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strasse / Weg			Gute Zufahrt öffentliche Strasse, Trottior direkt bis Grundstück					6.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Ver-bindungen	Schlechte Frequenzen	Tiefe Freq. Grosse Entf.	Mittlere Frequenz Mittlere Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Frequenz in kurzer Entfernung		Beste öV-Knotenpunkte in Stadtzentren				6.00
E Markt, Recht											7.00
Verkäuflichkeit	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt			7.00
Wertbeeinflussende Rechtsverhältnisse	Stark benachteiligt durch besondere Rechtsverhältnisse		Mässig benachteiligt durch Rechtsverhältnisse		Keine Vor- oder Nachteile infolge Rechtsverhältnisse		Bevorteilung durch besondere Rechtsverhältnisse				
F Regionenzuteilung											3.00
Qualitätsindikator	rural (ländlich)	rural (ländlich)	rural (ländlich)	rural gemischt	urban gemischt	urban (städtisch)		metropolitan	metropolitan	metropolitan	3.00

	Gewichtung		
A Standort	1	4.00	4.00
B Nutzung	1	5.50	5.50
C Lage	1	4.83	4.83
D Erschliessung	1	6.00	6.00
E Markt, Recht	1	7.00	7.00
F Regionenzuteilung	1	3.00	3.00
Total	6	Total Punkte	30.33
Lageklasse	5.06		

Ansatz pro Lageklassenpunkt 6.25

Relativer Landwert in % 31.60 **(Formel: Lageklasse x Ansatz LKL-punkt)**

Wichtige Hinweise:

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 6 Hauptkriterien

Druckdatum: 24.02.2023
Zeit: 11.59
Name Vorname: Thomet Peter

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Sutz-Lattrigen / 511-4

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	750 Sutz-Lattrigen
Grundstück-Nr	511-4
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH173510674657
Stammgrundstück	LIG Sutz-Lattrigen 750/511
Wertquote	108/1'000
Sonderrecht	Wohnung Nr. 4 im 1. OG
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
253'350		2020

Eigentum

Alleineigentum

Krebs Erika, 21.06.1950,	28.06.1994 017-1994/1296/0 Kauf 18.07.2018 032-2018/5104/0 Ausscheiden aus einer einfachen Gesellschaft

Anmerkungen

10.03.1981 017-1981/364/0	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.017-2002/000460

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

01.03.2021 032-2021/1592/0	Pfändung ID.032-2021/000302
26.04.2021 032-2021/3275/0	Arrest ID.032-2021/000642
21.10.2021 032-2021/8281/0	Pfändung ID.032-2021/001736
29.07.2022 032-2022/5375/0	Pfändung ID.032-2022/001414

Pfandrechte

13.07.1981 017-1981/1153/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 195'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, SchB vom 18.07.1969, IV/5653, ID.017-2002/001635, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-10-7 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	13.11.2019 032-2019/8367/0
30.06.1993 017-1993/1239/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2002/001636, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-10-7 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	13.11.2019 032-2019/8367/0
28.06.1994 017-1994/1297/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 8%, ID.017-2002/001637, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-10-7 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	13.11.2019 032-2019/8367/0
28.06.1994 017-1994/1297/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 10'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 7%, ID.017-2002/001638, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-10-7 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	13.11.2019 032-2019/8367/0
28.06.1994 017-1994/1297/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 8%, ID.017-2002/001639, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-10-7	

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Sutz-Lattrigen 750/511

Druckdatum: 24.02.2023
Zeit: 12.03
Name Vorname: Thomet Peter

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Sutz-Lattrigen / 511-10-7

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	750 Sutz-Lattrigen
Grundstück-Nr	511-10-7
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH994610723501
Stammgrundstück	STW Sutz-Lattrigen 750/511-10
Wertquote	1/7
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
10'890		2020

Eigentum

Alleineigentum

Krebs Erika, 21.06.1950,	28.06.1994 017-1994/1296/0 Kauf 18.07.2018 032-2018/5104/0 Ausscheiden aus einer einfachen Gesellschaft

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

10.03.1981 017-1981/364/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.017-2002/000461
01.03.2021 032-2021/1592/0	Pfändung ID.032-2021/000302
26.04.2021 032-2021/3275/0	Arrest ID.032-2021/000642
21.10.2021 032-2021/8281/0	Pfändung ID.032-2021/001736
29.07.2022 032-2022/5375/0	Pfändung ID.032-2022/001414

Pfandrechte

28.06.1994 017-1994/1297/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 195'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, SchB vom 18.07.1969, IV/5653, ID.017-2002/001635, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-4 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	13.11.2019 032-2019/8367/0
28.06.1994 017-1994/1297/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2002/001636, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-4 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	13.11.2019 032-2019/8367/0
28.06.1994 017-1994/1297/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 8%, ID.017-2002/001637, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-4 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	13.11.2019 032-2019/8367/0
27.03.1981 017-1981/469/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 10'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 7%, ID.017-2002/001638, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-4 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	13.11.2019 032-2019/8367/0
28.06.1994 017-1994/1297/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 8%, ID.017-2002/001639, Gesamtpfandrecht, mit Sutz-Lattrigen/511-4	

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Sutz-Lattrigen 750/511-10

Druckdatum: 24.02.2023
Zeit: 12.02
Name Vorname: Thomet Peter

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Sutz-Lattrigen / 166-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	750 Sutz-Lattrigen
Grundstück-Nr	166-9
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH484546351883
Stammgrundstück	LIG Sutz-Lattrigen 750/166
Wertquote	17/1'000
Sonderrecht	Garage Nord im Kellergeschoss
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
14'550		2020

Eigentum

Alleineigentum

Krebs Erika, 21.06.1950,	08.01.2008 017-2008/72/0 Kauf 18.07.2018 032-2018/5104/0 Ausscheiden aus einer einfachen Gesellschaft

Anmerkungen

10.03.1981 017-1981/365/0	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.017-2002/000976

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

01.03.2021 032-2021/1592/0	Pfändung ID.032-2021/000302
26.04.2021 032-2021/3275/0	Arrest ID.032-2021/000642
21.10.2021 032-2021/8281/0	Pfändung ID.032-2021/001736
29.07.2022 032-2022/5375/0	Pfändung ID.032-2022/001414

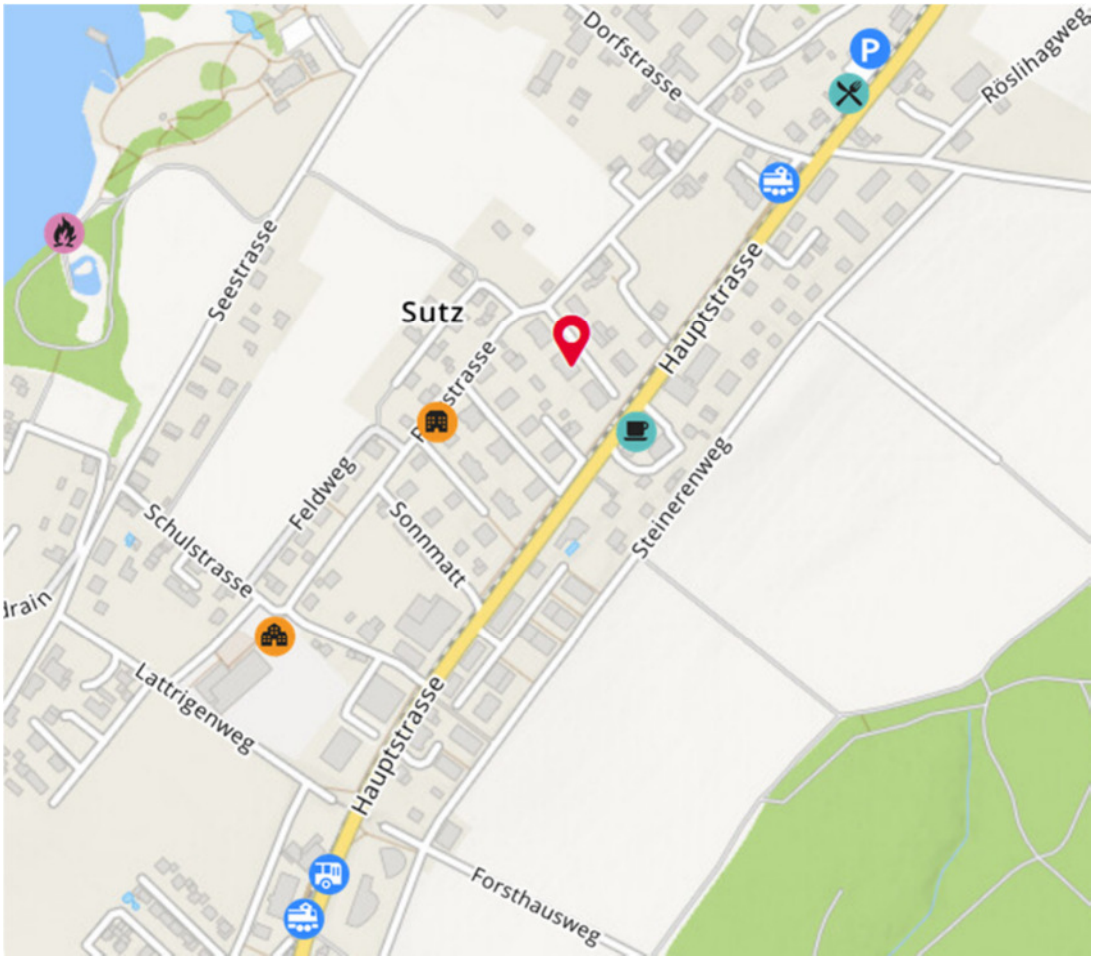
Pfandrechte

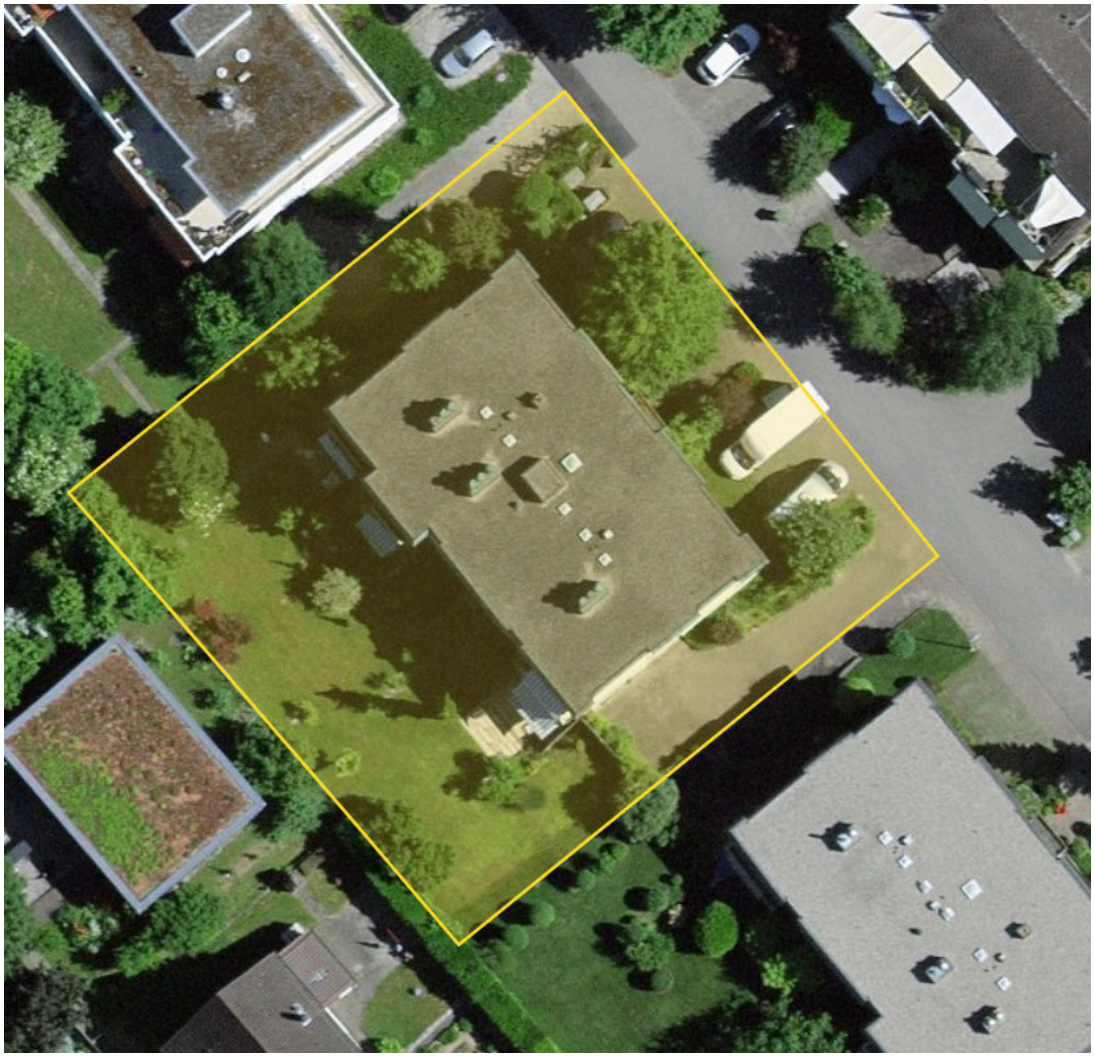
27.03.1981 017-1981/469/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 12'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, ID.017-2002/004813, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	18.11.2019 032-2019/8454/0

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Sutz-Lattrigen 750/166

Lageplan und Luftbildaufnahme





GeoSeeland

Massstab: 1:500 unbeglaubigte Plankopie Erstellt am: 24.02.2023

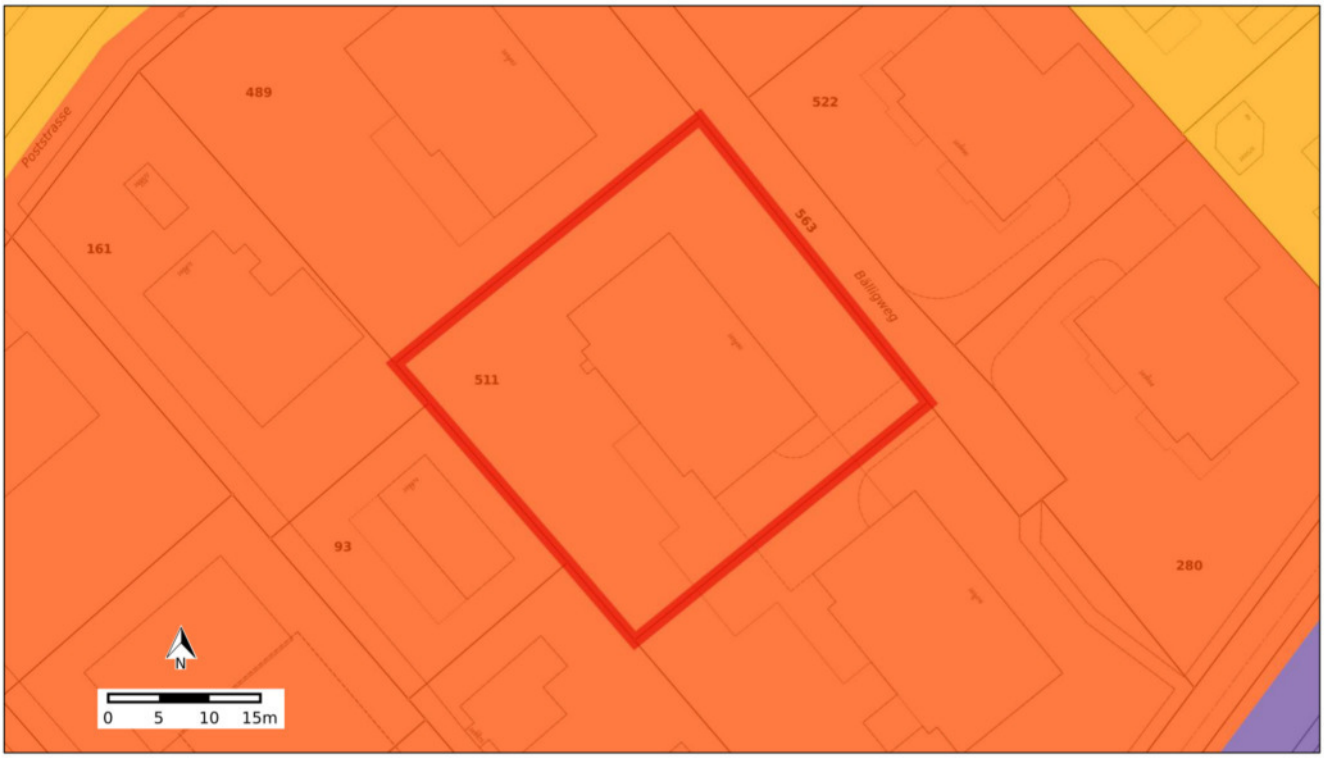
N

GeoSeeland.ch

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Wohnzone,_3_Geschosse	1379 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Mischzone_M3		
	Wohnzone,_2_Geschosse		

Rechtsvorschriften	Baureglement_vom_12.04.2013 https://oerebfiles.apps.be.ch/75001/2864/Sutz_Lattrigen_Baureglement_ab20130412.pdf
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de
Weitere Informationen und Hinweise	Zonenplan_und_Naturgefahrenplan_vom_12.04.2013 https://oerebfiles.apps.be.ch/75001/2864/Sutz_Lattrigen_Zonenplan_ab20130412_alsHinweis.pdf
Zuständige Stelle	Gemeinde Sutz-Lattrigen http://www.sutz-lattrigen.ch

A

MODIFICATIONS
DATE 29.6.70 JCP

CONSTRUCTION DE IMMEUBLES

EXECUTION

REZ - 1er ETAGE

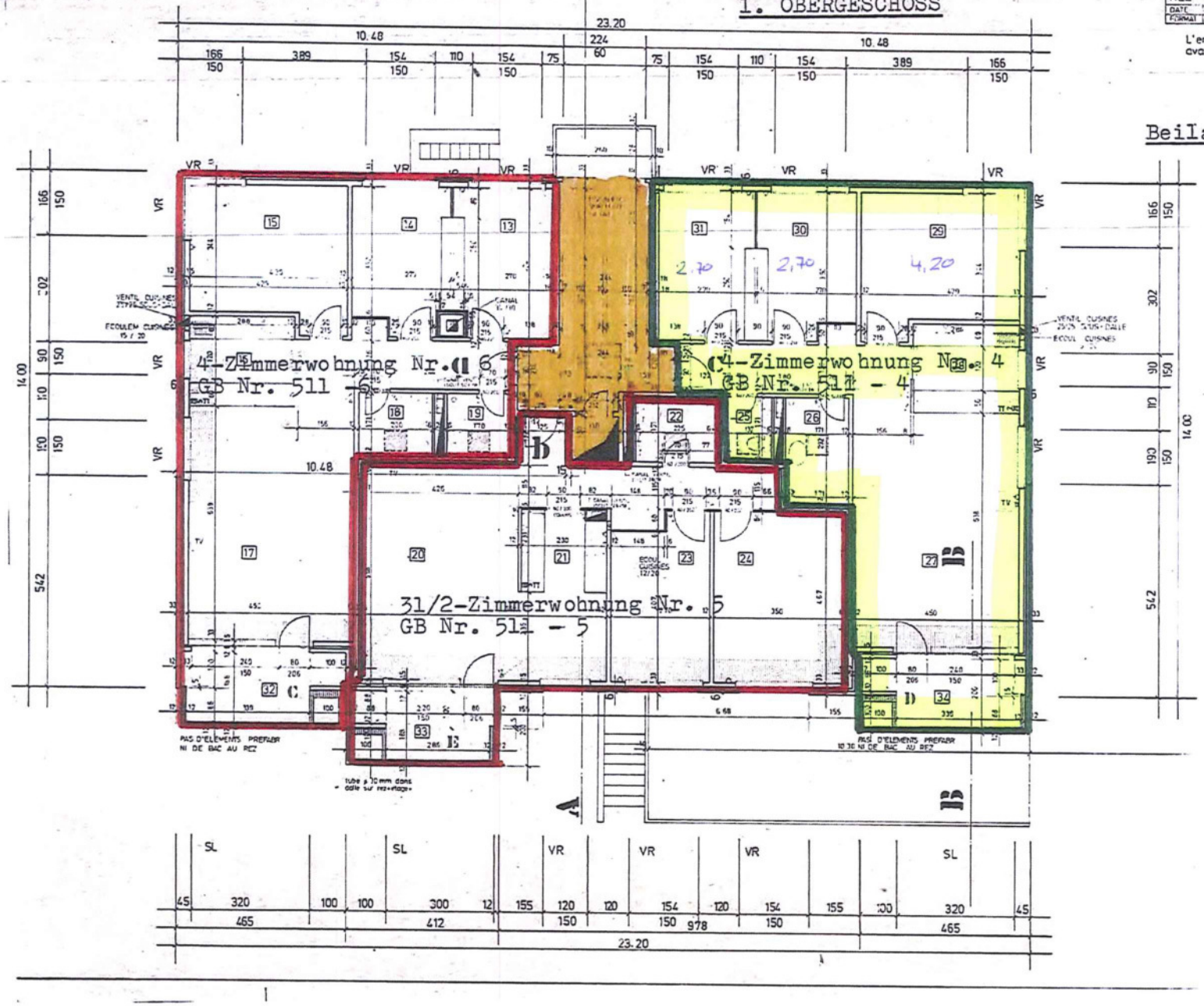
DATE

FORMAT

L'entrepreneur
avant les travaux

1. OBERGESCHOSS

Beilage Nr. 2



Beleg Nr. 364