

Vorbemerkungen

Ausgangslage, Auftrag

Herr Dr. Robert Neudorfer benötigt eine Marktwert-Expertise für die Überprüfung des Immobilienvermögens. Die Expertise umfasst das auf dem Titelblatt aufgeführte Objekt.

Stichtag, Gültigkeit

Die Besichtigung der Liegenschaften hat am 15. Januar 2018 stattgefunden.

Die Expertise gilt per Stichtag 15. Januar 2018.

Die errechneten Werte gelten für die Dauer einer normalen Frist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine wesentlichen Änderungen erfahren. Im vorliegenden Fall wird die Gültigkeitsdauer auf 6 Monate ab Stichtag beschränkt.

Diese Expertise wird als Parteigutachten erstellt. Es entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung. Es hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den oben erwähnten Bewertungszweck.

Alle Beträge sind in Schweizer Franken (CHF) gerechnet.

Rahmenbedingung für die Wahl der Bewertungsmethodik

Die in der Bankenverordnung erwähnten Kriterien für die Bewertung wurden berücksichtigt. Die Wahl der Bewertungsmethodik ist in der Zusammenfassung ersichtlich.

Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, den ein möglicher Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und Würdigung aller Werteeinflüsse für die betreffende Immobilie zu bezahlen bereit wäre.

Er wird beeinflusst durch die Marktsituation, d.h. Angebot und Nachfrage, sowie weiteren zusätzlichen Komponenten, wie z.B. Beschränkungen durch das Grundverkehrsgesetz, Kreditgewährung, wirtschaftliche und raumplanerische Aussichten, usw.

Grundsätzlich können Marktpreise nur auf dem offenen Immobilienmarkt zwischen Verkäufer und Interessenten eruiert werden.

Ein spezieller zu erzielender Liebhaberpreis kann und darf in dieser Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Marktwertexpertisen haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten.

Wo sich die vorliegende Expertise zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl, Szenarien u.a.) geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.

Bemerkungen

Der Experte erstattet diesen Bericht nach bestem Wissen und aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte.

Es ist nicht Gegenstand dieser Expertise, Überprüfungen von Baumängeln oder Bauschäden vorzunehmen. Ebenso erfolgen keine statischen Berechnungen sowie eine Überprüfung der Erdbebensicherheit.

Eine Überprüfung auf Altlasten oder Schadstoffe innerhalb des Gebäudes oder im Erdreich hat nicht stattgefunden.

Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien

Mit dem 2011 veröffentlichten Entwurf des Dokumentes "Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien in Deutschland, Österreich und Schweiz (NUWEL)" haben namhafte Verbände und Institutionen aus Wissenschaft und Praxis einen Leitfaden erarbeitet, welcher aufzeigt, wie Nachhaltigkeit in der Wertermittlung operationalisiert werden kann. Gemäss dem Economic Sustainability Indicator (ESI) werden dabei die Teilindikatoren Nutzungsflexibilität, Nutzerflexibilität, öffentlicher Verkehr, Standort, Naturgefahren und Gesundheit/Komfort unterschieden. Diese Nachhaltigkeitskriterien werden in dieser Bewertung integrativ (d.h. in den verschiedenen Bewertungsparametern enthalten) berücksichtigt.

Mikro- / Makrolage

Die Beschreibung der Mikro- sowie der Makrolage wird nicht erstellt, da den involvierten Personen die Lage bekannt ist.

Zusammenfassung

Bewertungsstandard und Grundlagen

Die erfolgte Bewertung gibt die Einschätzungen des Marktwertes (Market Value) wieder. In Übereinstimmung mit SVS (Swiss Valuation Standards) wird der Marktwert definiert als "Der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichem Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt". Damit möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass in dieser Bewertung keine sogenannten Liebhaberwerte aufgeführt sind, die nach ausgedehnter Interessentensuche oder nach einem Bieterverfahren auftreten können.

Sachverhalt

Gemäss Angabe Herrn Wilfried Strässer und Auskunft der Gemeinde Triesenberg werden folgende Sachverhalte festgehalten:

- Das Grundstück ist derzeit noch nicht umgelegt und erschlossen, beziehungsweise baureif
- Nach der Umlegung wird das Grundstück eine Grösse von 507m² aufweisen.
- Die Gemeinde Triesenberg beteiligt sich mit CHF 50'000.- an den Kosten der Erschliessungsstrasse (und erhält das Fuss- und Fahrrecht)
- Die zusätzlichen Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrasse werden mit CHF 50'000.- angegeben, was aus meiner Sicht eher zu tief ist.
- Es ist kein Aufteilungsschlüssel bekannt, in welchen Anteilen die Erstellungskosten der Erschliessungsstrasse aufgeteilt wird.

Bewertung des Grundstückes

Aus obigem Sachverhalt wird für die Bewertung folgendes festgelegt:

- Eine Baureife des Grundstückes kann in ca. 2 Jahren erfolgen.
- Die totalen Kosten für die Erschliessungsstrasse werden mit ca. CHF 200'000.- angenommen.
- Die Aufteilung dieser Erstellungskosten werden auf die drei Grundstücke Nr. 1624, 1625 und 1626 zu gleichen Teilen aufgeteilt
- Aufgrund eines fehlenden Grundbuchauszuges wird angenommen, dass ausser dem Unterhalt der Erschliessungsstrasse keine weiteren wertrelevanten Dienbarkeiten auf dem Grundstück lasten.

Steuern

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer ist in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Bewertung

Der Wert des Grundstückes wird mittels Vergleichswertmethode berechnet.

Zusammenstellung

Lage	Grundstück Nr.	Grundstücksfläche	Art	Wert
Gschind, 9497 Triesenberg	1625	507 m ²	Bauland	CHF 480'000
Gesamter Marktwert gerundet in CHF				CHF 480'000

Balzers, 23. Januar 2018

Der Experte: Karl Latenser

Dieses Dokument wird in 3-facher Ausfertigung abgegeben.

Grundstück Nr. 1625
Gschind, 9497 Triesenberg

Eigentümer
Sandra Lauterer-Rainalter

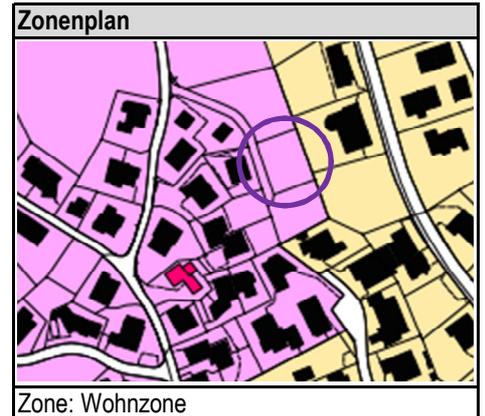
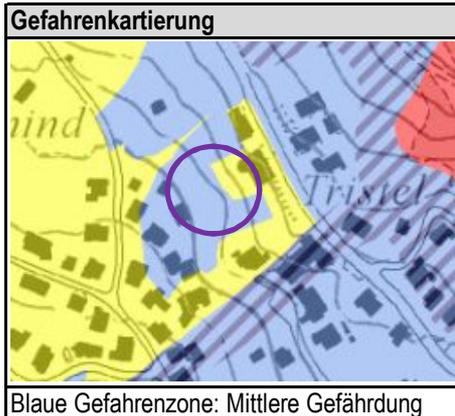
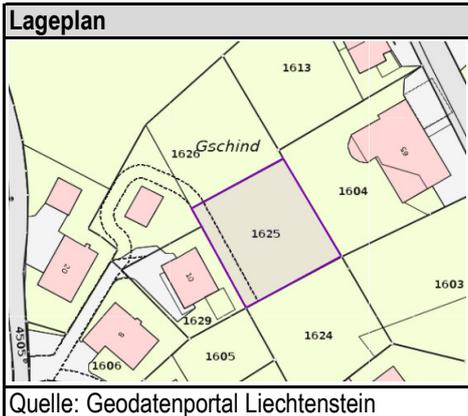
DATEN UND BERECHNUNG

Stichtag 15. Januar 2018

Grundstücksdaten
Grundstück Nr. 1625
Lage Gschind
Grundstücksfläche in m² 507
Fläche in Klafter 141.0
Zone Wohnzone
Ausnützungsziffer 0.65

Anmerkungen und Dienstbarkeiten
unbekannt

Aufteilung der Grundstücksfläche
Acker, Wiese, Weide 507 m²



Privatrechtliche Verträge
Es sind keine privatrechtlichen Verträge bekannt, die Einfluss auf den Marktwert haben.

Grundlagen
Besichtigung der Liegenschaft und der örtlichen Verhältnisse am 15. Januar 2018
Planbeilage Erschliessung Gschind, Ingenieurbüro Frommelt vom 31. Oktober 2013
Bauordnung der Gemeinde Triesenberg vom 14. Februar 2017
Zonenplan der Gemeinde Triesenberg vom 01. Oktober 2015
Geodatenportal Liechtenstein

Berechnung				
Fläche Grst. Nr. 1625	507 m ²			
Fläche Grst. Nr. 1625	141.0 Klafter			
Erschliessungsstrasse (zu 1/3 subjektiv-dinglich verbunden)				
Fläche Grst Nr. 4455	315 m ²			
Fläche Grst Nr. 4456	87.6 Klafter			
Vergleichswert	Für unbebaute, baureife Grundstücke an vergleichbarer Lage liegt der Verkaufspreis zwischen CHF 3'300.- und CHF 3'700.- pro Klafter.			
Marktwert Grst. Nr. 1625	141.0 Klafter	zu	3'500	493'500
Marktwert Grst. Nr. 4455				
1/3 Anteil	87.6 Klafter			
Wert für AZ-Übertrag	29.2 Klafter	zu	2'450	71'540
Erschliessungstrasse:				
Abminderung aufgrund der jährlichen Unterhaltskosten			pauschal	-35'000
Beteiligung an den Erstellungskosten				
Diese erfolgt im Verhältnis der Grundstücksflächen				
Grundstücksfläche total 1'842m ²	(CHF 200'000.- ./ 50'000) x 27.5%			-41'250
Zwischentotal				488'790
Die Parzelle wird erst in ca. 2 Jahren baureif sein. Darum wird für die Erlangung des Wertes der Marktwert noch für die nächsten 2 Jahre abgezinst. Zinssatz 1%				
Diskontierung	2 Jahre	1%	0.980	
Rechnerischer Marktwert pro m ²			945	
Rechnerischer Marktwert pro Klafter			3'397	
Rechnerischer Marktwert	488'790	diskontiert ergibt		479'014
Marktwert gerundet in CHF				480'000

Beilagen

- Planbeilage Erschliessung Gschind, Ingenieurbüro Frommelt vom 31. Oktober 2013