

Bewertung der Grundstücke 625, 720, Teil 1033 und Teil 1038 in der Gemeinde Ingenbohl



Übersicht

2

- Auftrag, Zweck und Ziel
- Zusammenfassung, Wertgegenüberstellung
- Schlussfolgerungen
- Methodenbeschrieb Wertermittlung

Anhänge:

- ✓ Bewertung Parzelle 625
- ✓ Bewertung Parzelle 720
- ✓ Bewertung Teilfläche Parzelle 1033
- ✓ Bewertung Teilfläche Parzelle 1038



Auftrag, Zweck und Ziel

3

Gemäss Auftrag der Gemeinde Ingenbohl und der Genossame Ingenbohl wurde die B&O IMMO GmbH beauftragt, folgende Grundstücke unter folgenden Vorgaben zu bewerten:

Grundstück	Gemeinde		Genossame	
	Kat.-Nr.	Fläche	Zone	Beschrieb / Nutzung
	720	625	Teil 1038	Teil 1033
	1'077 m ²	4'903 m ²	Teilfläche 901 m ²	Teilfläche 11'340 m ²
	Kernzone K3	Landwirtschaftszone	Teilfläche 601 m ² W3 und Teilfläche 300 m ² in LWZ soll in die öBA umgezont werden.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA.
	Kindergarten. Abbruchkosten sind nicht zu berücksichtigen.	Mit Dienstbarkeit für Radweg 3 m Breite bzw. ca. 420 m ² Flächenbedarf zu versehen.	Geplante Erweiterung Kindergarten. Abbruchkosten sind nicht zu berücksichtigen.	Davon 8'230 m ² mit Baurechtsvertrag zu Gunsten Gemeinde Ingenbohl bzw. Unterbaurecht Kunstrasenspielfeld Brunnen. Künftige Nutzung Zone öBA bzw. Nutzung als Sportplatz.



Auftrag, Zweck und Ziel

Die Gemeinde Ingenbohl und die Genossame Ingenbohl beabsichtigen einen Landabtausch, damit die Gemeinde auf der Teilfläche der Parzelle 1038 (Eigentum der Genossame) einen grösseren Kindergarten erstellen kann. Der Kindergarten auf der Parzelle 720 (Eigentum der Gemeinde) soll dabei aufgelöst werden.

Die Gemeinde und die Genossame planen grundsätzlich einen Landabtausch. Dafür werden für die erwähnten Grundstücke die aktuellen Marktwerte benötigt, damit der Wert der Tauschgrundstücke bekannt ist und daraus Rückschlüsse und allfällige weitere Massnahmen beschlossen werden können.

Am 23. August 2022 fand zwischen der Gemeinde (vertreten durch Herrn Wiget), der Genossame (vertreten durch die Herren Bissig und Betschart) sowie der B&O IMMO GmbH (vertreten durch Herrn Ochsner und Frau Schuler) eine Besprechung statt, an welcher folgende Details festgelegt wurden:

- Die Abbruchkosten für die heutigen Kindergartengebäude gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer und sind nicht in die Berechnungen einzubeziehen
- Das Baurecht für das Fussballfeld (Teil Parzelle 1033) ist nicht zu beachten
- Die Zusatzfläche von 300 m² der Parzelle 1038, welche heute in der Landwirtschaftszone liegt, soll in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) umgezont werden
- Die Parzelle 720 wurde per 1.5.2022 von der Zentrumszone in der Kernzone K3 umgezont



Zusammenfassung, Wertzusammenstellung

5

Die Werte der Grundstücke der Genossame sind in der Summe CHF 199'000 mehr Wert, als jene der Gemeinde. Die Gemeinde müsste der Genossame somit eine Ausgleichszahlung im Umfang von CHF 199'000 leisten.

Eigentümer	Gemeinde		Genossame	
Parzelle	625	720	Teil 1038	Teil 1033
Fläche	4'483 m ²	1'077 m ²	901 m ²	11'340 m ²
Zone	LWZ	K3	W3, öBA	öBA
Wert	7.0/m ²	1'727/m ²	1'065/m ²	100/m ²
Landwert	31'000	1'860'000	960'000	1'130'000
Total	1'891'000		2'090'000	
Ausgleichszahlung	199'000			



Methodenbeschrieb Wertermittlung

6

Parzelle 625 Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Auf Grund des geringen Wertanteils wurde in Absprache mit den Auftraggebern auf eine externe Bewertung durch den Bauernverband verzichtet. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Referenz-, Richtwerten oder Angebotspreisen. Aus den verschiedenen Vergleichswerten wird der massgebende Landwert unter Berücksichtigung der Topografie, der Lage im Teilbereich des Risikokatasters und in der Gewässerschutzzone festgelegt.



Methodenbeschrieb Wertermittlung

7

- Parzelle 720 Das Grundstück wurde per 1. Mai 2022 von der Zentrumszone ZA in die Kernzone K3 umgezont. Die Ausnützungsziffer von 1.0 sowie die erlaubte Anzahl von 4 Vollgeschossen bleiben unverändert.
- Es wird eine maximale Ausnützung mit einer 100%-igen Wohnnutzung angenommen. Basis bildet ein fiktives Neubauprojekt mit Mietwohnungen und vier Vollgeschossen.
- Von diesem Bauprojekt werden die potenziellen Mieten und damit der zukünftige Projektwert berechnet. Von diesem Projektwert werden die notwendigen Neubaukosten abgezogen. Als Differenz ergibt sich der Landwert.
- Die Abbruchkosten bleiben gemäss Auftrag unberücksichtigt. Es wird eine Planungs- und Bauzeit von vier Jahren angenommen. Hinzu kommen Projektrisikokosten, Kosten für die Erstvermietung und für die Baulandverzinsung.



Methodenbeschrieb Wertermittlung

8

Teil Parzelle 1033 An einer Teilfläche von 8'230 m² besteht ein selbständiges und dauerndes Baurecht zu Gunsten der Gemeinde sowie ein Unterbaurecht für das Kunstrasenspielfeld. Für den Abtausch kommt eine weitere Fläche von 3'110 m² hinzu. Beide Flächen liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Basis für die Bewertung soll eine weitere Nutzung als Fussballfeld bzw. für Freizeittätigkeiten sein.

Die Einschätzung des Landwertes erfolgt auf der Basis von wenigen bekannten und veröffentlichten Preisen für Bauland in der öffentlichen Zone. Die Verkaufspreise liegen bei CHF 110/m², 143/m², 170/m² und bei CHF 425/m². Auf Grund der Absicht, das Grundstück weiterhin als Fussballfeld zu nutzen bzw. nicht weiter zu bebauen, wird der Landwert im untersten Bereich dieser Angebote bzw. auf CHF 100/m² eingeschätzt.



Methodenbeschrieb Wertermittlung

Teil Parzelle 1038 Eine Teilfläche von 601 m² liegt in der Wohnzone W3. Hinzu kommt eine Fläche von 300 m², welche heute in der Landwirtschaftszone liegt. Diese Zusatzfläche soll in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA umgezont werden.

Eine Ausnützungsziffer für die Bauzone W3 beträgt 0.75. Es wird eine maximale Ausnützung mit einer 100%-igen Wohnnutzung angenommen, obwohl die Gemeinde einen Kindergarten plant.

Basis bildet ein fiktives Neubauprojekt mit Mietwohnungen mit drei Vollgeschossen. Von diesem Bauprojekt werden die potenziellen Mieten und damit der zukünftige Projektwert berechnet. Von diesem Projektwert werden die notwendigen Neubaukosten abgezogen. Als Differenz ergibt sich der Landwert.

Die Abbruchkosten bleiben unberücksichtigt. Es wird eine Planungs- und Bauzeit von vier Jahren angenommen. Hinzu kommen Projektrisikokosten, Kosten für die Erstvermietung und für die Baulandverzinsung.



Kontakt

10



Beat Ochsner
Huobstrasse 6
8808 Pfäffikon SZ
+41 55 535 73 52
+41 79 753 68 83
info@beatochsner.immo
www.beatochsner.immo



LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



Wiesland mit 4'483 m² in der Landwirtschaftszone

6440 Brunnen SZ, Parzelle Nummer 625

Auftragnehmer/in B&O IMMO GmbH
Huobstrasse 6
8808 Pfäffikon SZ
www.beatochsner.immo
info@beatochsner.immo
Auftragsnummer 2208177

Auftraggeber/in Gemeinde Ingengohl
Remo Wiget
Heideweg 8
6440 Brunnen SZ

Eigentümer/in Gemeinde Ingenbohl
Heideweg 8, 6440 Brunnen

Datum 02. Oktober 2022

Bewertungsstichtag 01. September 2022

Marktwert **CHF 31'000**



INHALTSVERZEICHNIS

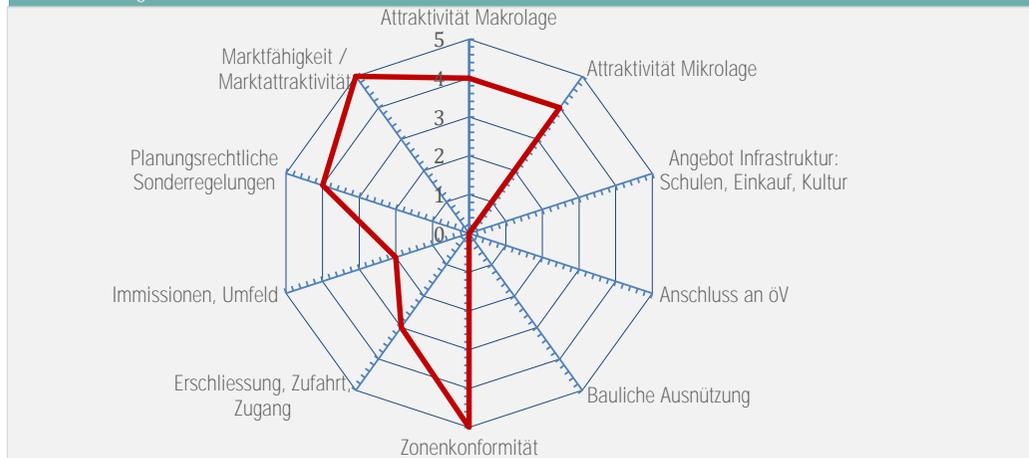
Hauptthema	Unterthemen	
MANAGEMENT SUMMARY		3
BASISDATEN	Auftragsdaten	4
	Vorhandene Unterlagen	4
	Generelle Einschränkungen zur Bewertung	5
LAGE	Makrolage, Mikrolage	6
GRUNDSTÜCK	Grundbuchdaten	7
	Bau- und Zonenordnung	7
	Kataster der belasteten Standorte	8
	Gefahrenzone	8
	Störfallverordnung	9
BEWERTUNGSMETHODE		10
BEILAGEN		11 ff

MANAGEMENT SUMMARY

Marktwert CHF **31'000**

Landwert 4'483 m² à 7.0/m² CHF 31'000

Standortrating



Stärken / Chancen

Ebenes Grundstück, erschlossen.

Schwächen / Risiken

Zwischen Auto- und Eisenbahn gelegen, d.h. Zufahrt über Bahn- bzw. Autobahnunterführung mit eingeschränkter Durchfahrtshöhe; Risikokataster; leicht unvorteilhafte Grundstücksform.

Herleitung des Marktwertes

Der Marktwert (Landwert) wurde auf der Basis der Swiss Valuation Standards (SVS) und mit Hilfe der Vergleichswert-Methode berechnet und mit Hilfe von Referenz-, Richt- und Vergleichswerten geschätzt.

Der Landwert wurde mit Hilfe folgender bekannter Referenz-, Richt- oder Vergleichswerte ermittelt:

- Referenzwert Bauernverband für Landwirtschaftsland in Ingenbohl zwischen CHF 6.50 bis CHF 8.00/m²
- Mündliche Aussage Landwirtschaftsamt Kanton Schwyz zwischen CHF 1.00 bis CHF 9.00/m²
- Vom Bauernverband ermittelter Wert für Wiesland in Altendorf SZ von CHF 5.09/m² (leichte Hanglage)
- Verkaufsangebot Landwirtschaftsland in Hedingen ZH für CHF 5.90/m²
- Richtwerte Kanton Schwyz für Entschädigung Landwirtschaftsland für "Infrastrukturvorhaben" zwischen CHF 8 bis CHF 20/m².

Schlussfolgerungen

Gemäss Auftrag erfolgt die Bewertung der Landwirtschaftsparzelle mit Hilfe von Referenzwerten (siehe oben) und unter Berücksichtigung, dass ein Flächenbedarf von 420 m² für den geplanten Radweg wegfällt. Somit verkleinert sich die Grundstücksfläche von 4'903 m² auf 4'483 m². Die Referenzwerte für Landwirtschaftsland liegen zwischen CHF 5.90 und CHF 8.00/m². Die Richtwerte des Kantons Schwyz liegen deutlich höher, allerdings sind dies Richtpreise im Hinblick für geplante Infrastrukturprojekte, also für eine hochwertigere Nutzung, als nur für Landwirtschaftsland. Diese hohen Richtwerte werden daher als nicht vergleichbar eingeschätzt.

Die Aussage des Landwirtschaftsamtes ist insofern wenig hilfreich, weil es die ganze Preisbandbreite aufzeigt und die angefragte Person ohne genauere Prüfung der Grundstücke und Einreichung der dafür notwendig Unterlagen und Anträge keine Auskunft erteilen darf. Zumindest zeigt es, so auch die Aussage des Landwirtschaftsamtes, dass Preise über CHF 9.00/m² ausser gewöhnlich seien.

Als Folge der teilweisen Lage im Bereich des "Risikokatasters" (Gefahrenguttransporte auf der Bahnlinie), der Lage im Gewässerschutzbereich und der leicht unvorteilhaften Grundstücksform, wird der Landwert im tieferen Bereich der erwähnten Bandbreite eingeschätzt.

BASISDATEN

Auftragsdaten	
Liegenschaft	6440 Brunnen SZ, Parzelle Nummer 625
Eigentümer/in	Gemeinde Ingenbohl Heideweg 8, 6440 Brunnen
Auftraggeber/in	Gemeinde Ingengohl Remo Wiget Heideweg 8, 6440 Brunnen SZ
Bewertungsobjekt	Wiesland mit 4'483 m ² in der Landwirtschaftszone
Auftrag	Bewertung des aktuellen Marktwertes als Basis für einen möglichen Abtausch des Grundstücks mit der Genossame Ingenbohl
Bewertungsstichtag	01.09.2022
Projektverantwortlicher	Beat Ochsner, Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1, MScRE Telefon +41 55 535 73 52
Besichtigungsdatum	23.08.2022 Unbegleitete Standortbesichtigung
Rechnungslegungsstandard	OR (Obligationenrecht)
Bewertungsmethode	Vergleichswertmethode Die Methode(n) werden unter "Bewertungsmethoden" beschrieben
Gültigkeit des Gutachtens	Die Annahmen im Gutachten beziehen sich auf den Bewertungsstichtag. Liegt dieser in der Vergangenheit oder in der Zukunft, so wurden die Annahmen mit dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens angenommen. Die Annahmen sind so lange gültig, wie ein normaler Verkaufsprozess dauert oder bis sich die Marktverhältnisse oder Objektmerkmale (zB Mietertrag) wesentlich verändern.
Experte (Qualifikation)	Beat Ochsner Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1 Master of Science in Real Estate Mitglied der Bewertungsexperten-Kammer SVIT Der Experte erklärt hiermit, dass zum Auftraggeber und den involvierten Parteien keine Interessenkonflikte bestehen und er seine Bewertung unabhängig und neutral erstellt hat.

Vorhandene Unterlagen	Beilagen
Grundbuchauszug	29.03.2022 1
Kaufvertrag	Nein
Katasterplan	Onlineabfrage vom 22.08.2022
Gebäudeversicherungsausweis	Nein
Steuerschätzung	Nein
Mieterspiegel	Nein
Mietverträge	Nein
Pläne	Nein
Nutzflächen	Nein
Abrechnung	Nein
Investitionsbudget	Nein
Baurechtsvertrag	Nicht zutreffend
Angaben aktueller Baurechtszins	Nicht zutreffend
Stockwerkeigentümerreglement	Nicht zutreffend
Angaben zum Erneuerungsfonds	Nicht zutreffend
Investitionsplan	Nein
Baubeschrieb	Nein
Weitere Unterlagen	Keine

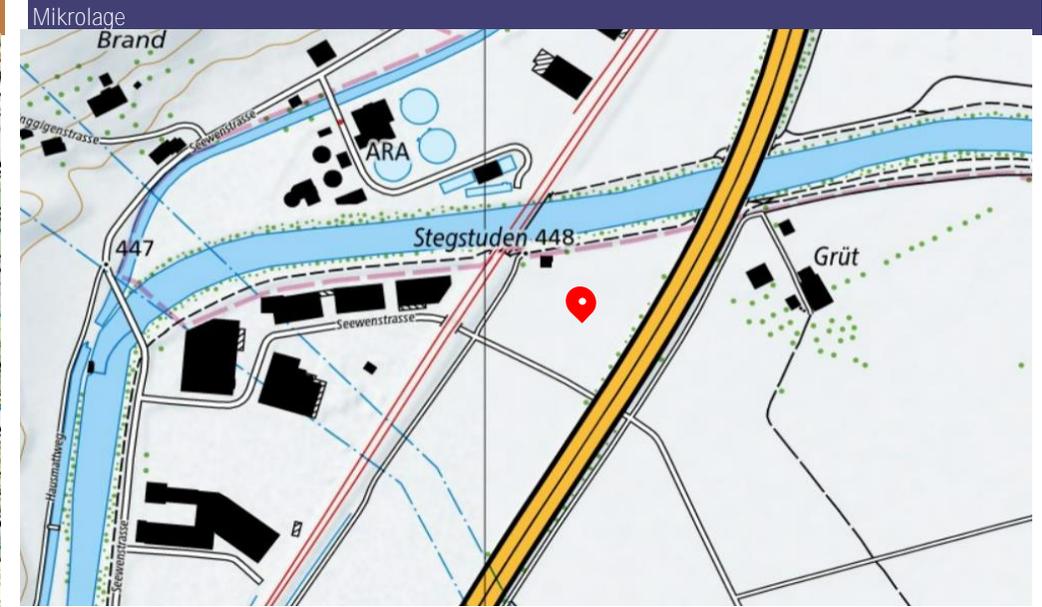
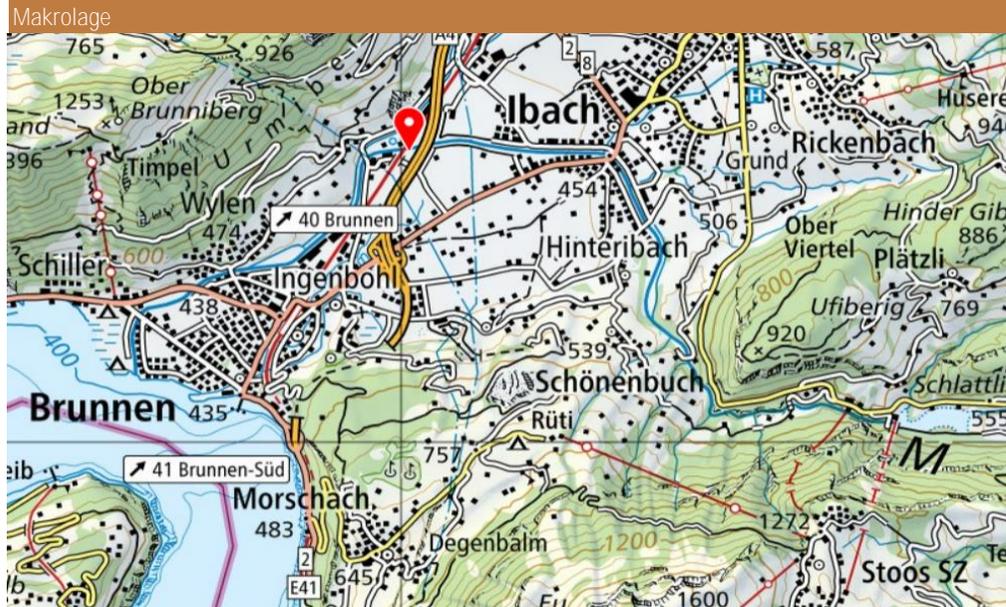
Qualität der Unterlagen	Gut
Fehlende Unterlagen	Keine
B&O IMMO GmbH	Pfäffikon SZ, 02. Oktober 2022
Huobstrasse 6	
CH-8808 Pfäffikon SZ	
T: +41 55 535 73 52	
M: +41 79 753 68 83	
E: info@beatochsner.immo	



Beat Ochsner
Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1

Generelle Einschränkungen zur Bewertung

Unsicherheiten	<p>Gemäss Swiss Valuation Standards (SVS) muss im Bericht auf substanzielle Unsicherheiten hingewiesen werden. Ein genereller Disclaimer, wonach eine Bewertung mit Unsicherheiten verbunden ist, reicht dabei nicht aus, weil das Ausmass der Unsicherheiten von Fall zu Fall unterschiedlich ist. Diese Unsicherheiten dürfen nicht mit dem Marktrisiko verwechselt werden. Die Unsicherheiten beziehen sich auf den Grad der Überzeugung des Gutachters, dass der ermittelte Marktwert genau dem Preis entspricht, der bei einer tatsächlichen Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt wird.</p> <p>Quellen der Bewertungsunsicherheit sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Status des Bewerter: der Experte ist Iso-zertifiziert und hat über 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbewertung- Inhärente Unsicherheit (einzigartige Liegenschaft, «Hoffnungswerte»): die Liegenschaft hat keine aussergewöhnlichen Merkmale und ist "marktkonform"- Beschränkter Zugang zu Informationen: Die Qualität der Unterlagen und Informationen wird als "gut" eingestuft. Es sind keine Angaben offen- Marktliquidität und -aktivität: die Liegenschaft befindet sich auf Grund der Lage und der Objektart in einem normal liquiden Markt- Marktvolatilität: Als Folge der Pandemie ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien markant gestiegen und es besteht ein Nachfrageüberhang. Vor allem Einfamilienhäuser und Immobilien in ländlichen Gebieten, im Grünen, mit einem grossen Balkon oder Umschwung sind im aktuellen Marktumfeld sehr begehrt.
Steuerliche Aspekte	<p>Steuerlichen Aspekte sowie Auswirkungen mehrwertsteuerlicher Regelungen wurden, soweit es sich nicht um liegenschaftenspezifische Steuern handelt, bei der Wertfeststellung nicht berücksichtigt.</p>
Informationen	<p>In der Bewertung wird dargelegt, auf welche Informationsquellen es sich abstützt. Es gehört aber nicht zur Aufgabe, die Zuverlässigkeit und Richtigkeit dieser Informationsquellen mittels kundenunabhängiger Informationen nachzuprüfen.</p>
Flächenangaben	<p>Angaben über Masse und Flächen wurden vom Auftraggeber mitgeteilt oder glaubwürdigen Quellen entnommen. Eigene Vermessungen wurden nicht in Auftrag gegeben. Daher kann für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernommen werden. Alle innerhalb des Mandats benutzten Skizzen, Graphiken, Fotografien, Pläne etc. dienen nur der Veranschaulichung.</p>
Altlasten und Schadstoffe	<p>Die Angaben zu den Altlasten beziehen sich auf öffentlich zugängliche Angaben. Weitere Abklärungen betreffend Altlasten und schadstoffhaltigen Materialien im Boden oder Gebäude wurden nicht vorgenommen. Allfällige Kosten für eine Entsorgung werden in der Bewertung nur berücksichtigt, sofern uns diese bekannt sind oder entsprechende ökologische Gutachten zur Verfügung stehen.</p>
Ermessensspielraum	<p>Diese Bewertung ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information der Begünstigten gemäss der Vereinbarung bestimmt. Sie stützt sich auf spezifische Tatsachen und Umstände und ist nicht für den Gebrauch durch Dritte gedacht. Diese können sich nicht darauf verlassen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist ohne Zustimmung des Auftragnehmers untersagt.</p>
Jahresabschlussarbeiten	<p>Die Arbeiten oder die Resultate in diesem Gutachten genügen weder einer Jahresabschlussprüfung noch einer Due Diligence.</p>
Verwendung des Gutachtens	<p>Diese Bewertung ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information der Begünstigten gemäss der Vereinbarung bestimmt. Sie stützt sich auf spezifische Tatsachen und Umstände und ist nicht für den Gebrauch durch Dritte gedacht. Diese können sich nicht darauf verlassen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist ohne Zustimmung des Auftragnehmers untersagt.</p>



Brunnen ist eine Ortschaft in Ingenbohl, das gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Schwyz ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Ingenbohl zählt 9'072 Einwohner (2021), verteilt auf 3'969 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrosse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 62 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 25.1% der Haushalte im Jahr 2020 zu den oberen Schichten (Schweiz: 34.2%), 35.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.4%) und 39.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.4%). Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 641 Betriebe mit 3'528 Beschäftigten weist die Gemeinde Ingenbohl im Jahr 2019 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 23 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 95 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'560 vollzeitäquivalenten Stellen sind 42.2 (2%) im 1. Sektor, 526.6 (21%) im Industrie- und 1'991 (78%) im Dienstleistungssektor.

Quelle: IMBAS, Fahrländer Partner

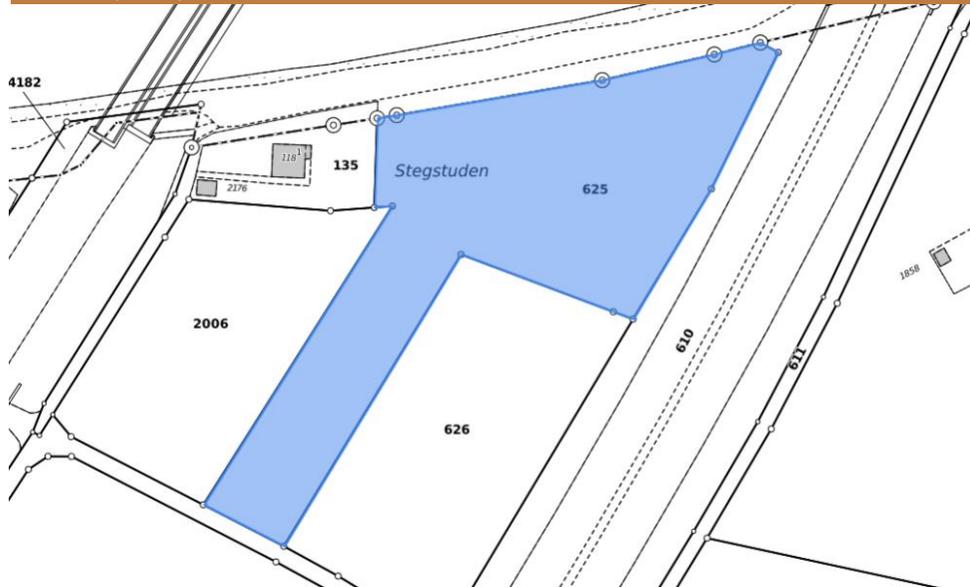
Das zu bewertende Grundstück befindet sich am nordöstlichen Ortsrand, südlich der "Muota" und zwischen der Bahnlinie und der Autobahn.

Die Ortszentren Brunnen und Ibach SZ liegen jeweils 2.1 Kilometer entfernt.

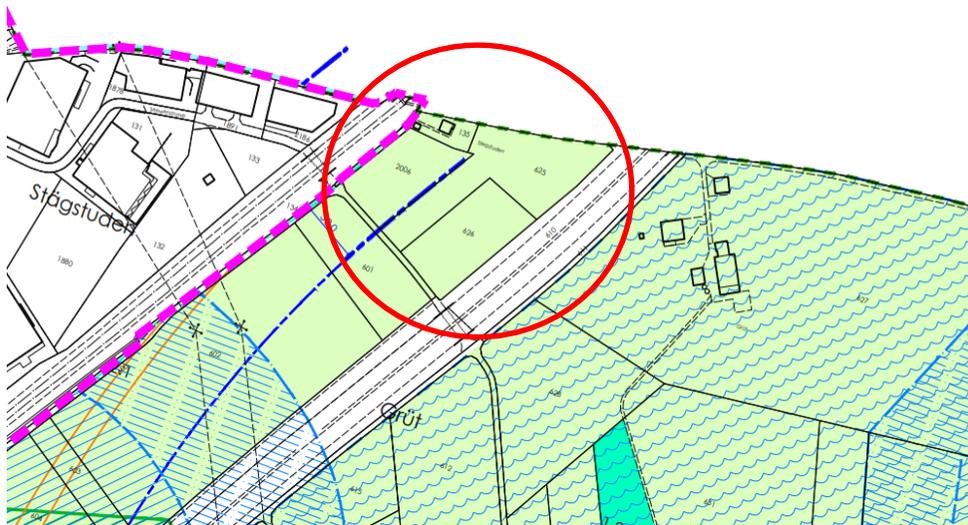
Das Grundstück ist über die Seewenstrasse erschlossen.

GRUNDSTÜCK

Grundbuchplankopie



Zonenplan



Grundbuchdaten

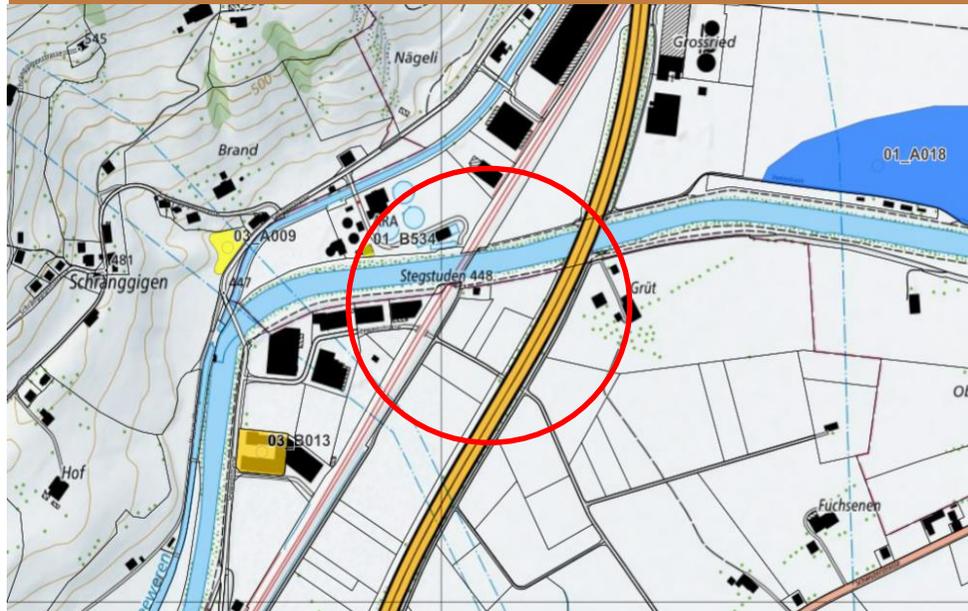
Eigentumsart	Alleineigentum
Kataster-Nummer	625
Parzellenfläche	4'903 m ² Abzüglich 420 m ² als Flächenbedarf für den Radweg
Eigentümer	Gemeinde Ingenbohl Heideweg 8, 6440 Brunnen
Anmerkungen	Muota- und Starzlenperimeter; Mitglied der Strassengenossenschaft Feld
Vormerkungen	Keine
Rechte	Keine
Lasten	Keine
Rechte-/Lasten	Keine
Bemerkungen	Keine

Bau- und Zonenordnung

Bauzone	Landwirtschaftszone
Nutzungsziffer	Es gibt keine Ausnutzungsziffern
Vorschriften	Landwirtschafts-, Freihalte- und Reservezonen sind «Nichtbauzonen». Sollen dennoch ausserhalb der Bauzone Bauten und Anlagen geändert oder erstellt werden, werden im Baubewilligungsverfahren ihre orts-, objekt- und nutzungsspezifischen Merkmale beurteilt. Unter welchen Voraussetzungen ein solcher Bau zulässig ist, regeln das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und die Raumplanungsverordnung (RPV). Der Vollzug dieses Bundesrechts ist an die Kantone delegiert.
Aktuelle Ausnutzung	Das Grundstück ist nicht überbaut
Bemerkungen	Keine

GRUNDSTÜCK

Plan Kataster der belasteten Standorte



Kataster der belasteten Standorte

Belasteter Standort	Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
Art des Standortes	Es besteht kein Eintrag
Massnahmen	Keine

Bemerkungen
 Es wurden keine Untersuchungen über das Vorhandensein von toxischen oder gefährlichen Substanzen durchgeführt. Somit kann keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgegeben werden. Die Bewertung geht davon aus, dass keine "Altlasten" vorhanden sind. Ein späteres Bekanntwerden solcher gefährlichen Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben. Erfolgt die Bewertung in der Annahme, dass keine Altlasten bestehen, muss unter Umständen in der Buchhaltung gemäss Swiss GAAP FER 23 bzw. IAS 37 noch eine Rückstellung gemacht werden, sofern Altlasten bestehen oder vorhanden sind.

Plan Gefahrenzone



Gefahrenzone	
Gewässerschutzzone	Gewässerschutzbereich Au (u = unterirdisch)
Uferschutzzone	Nein
Naturgefahrenzone	Keine Gefährdung
Waldschutzzone	Nein
Naturschutzzone	Nein
Lawinenzone	Nein
Störfallperimeter	Nein
Bemerkungen	Keine

GRUNDSTÜCK

Störfallverordnung



Störfälle	
Gefährdung	Teilweise Ja - Konsultationsbereich Bahn (gelber Bereich)
Massnahmen	Es werden keine Massnahmen gefordert
Ziel	Die Störfallverordnung bezweckt den Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor schweren Schädigungen durch Störfälle, die beim Betrieb von Anlagen oder beim Transport auf Verkehrswegen entstehen können.
Risikobereiche	Jeder Kanton hat eine eigene „Störfallverordnung“. Darin sind die Eisenbahn- und Durchgangsstrassen und deren „Konsultationsbereiche“ ersichtlich. Diese Bereiche können sich bis zu 40 Meter ab der Gefahrenlinie (Hauptlinie) erstrecken und zum Beispiel ganz oder teilweise eine Wohnnutzung im Erdgeschoss verbieten. Die Unter- und Erdgeschosse müssen im Konsultationsbereich meist baulich so „gesichert“ werden, dass sie im Störfall keinen Schaden nehmen oder die baulichen Massnahmen einen solchen mindern können.
Gesetze	- Störfallverordnung StFV
Rechtsquellen	www.admin.ch www.bafu.admin.ch
Bemerkungen	Keine

BEWERTUNGSMETHODE

Wahl und Begründung der Bewertungsmethode

Wahl der Methode Vergleichswertmethode

Begründung der Methodenwahl In der Schweiz sind Transaktionsdaten nicht öffentlich, weshalb eine Bewertung auf der Basis von Vergleichswerten nur indirekt, das heisst über Angebots-, Referenz- oder Richtwerte möglich ist.

Wahl des Wertes Marktwert
Die Annahmen in den nachfolgenden Berechnungen lehnen sich an die Bestimmungen der Swiss Valuation Standards an. Die Annahmen widerspiegeln die Definitionen des Marktwertes und beinhalten keine besonderen, aussergewöhnlichen oder persönlichen Ansichten.

Besondere Annahmen Keine

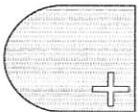
Wertdefinitionen / Methodenbeschriebe

Marktwert
Definition nach Swiss Valuation Standard *„Der Marktwert ist 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 gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

Erläuterungen Im Wert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuer berücksichtigt (Gross Value).

Beilage 1

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Schwyz



Grundbuchauszug

Grundbuch Ingenbohl

Eigentümer

Gemeinde Ingenbohl, UID CHE-115.079.560, Parkstrasse 1, 6440 Brunnen
Ersitzung vom 15.12.1966, Beleg 220Jh

Liegenschaft Nr. 625

Plan Nr. 37, Grüt,
Früherer Eintrag: Tv.666
Gesamtfläche 4'903 m², Acker/Wiese/Weide

Anmerkungen

2658 Muota- und Starzlenperimeter
12.02.1932, Beleg 0Jh

2690 Mitglied der Strassengenossenschaft Feld
25.04.1980, Beleg B609Jh

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Die Richtigkeit des vorstehenden Grundbuchauszuges wird hiermit bescheinigt.

6430 Schwyz, 29.03.2022/mb

GRUNDBUCHAMT SCHWYZ

Notariat

Grundbuchamt Schwyz

Die Stv. Grundbuchverwalterin

Ruth Kessler-Regli

R. Kessler



BAULANDBEWERTUNG



Baulandparzelle mit Abbruchobjekt in der Kernzone K3 mit einer Grundstücksfläche von 1'077 m²

6440 Brunnen SZ, Gersauerstrasse 33 (Parzelle Nummer 720)

Auftragnehmer/in B&O IMMO GmbH
Huobstrasse 6
8808 Pfäffikon SZ
www.beatochsner.immo
info@beatochsner.immo
Auftragsnummer 2208177

Auftraggeber/in Gemeinde Ingenbohl
Remo Wiget
Heideweg 8
6440 Brunnen SZ

Eigentümer/in Gemeinde Ingenbohl
Heideweg 8, 6440 Brunnen

Datum 31. Januar 2023

Bewertungsstichtag 01. September 2022

Baulandwert **CHF 1'860'000**



INHALTSVERZEICHNIS

Hauptthema	Unterthemen	
MANAGEMENT SUMMARY		3
BASISDATEN	Auftragsdaten	4
	Vorhandene Unterlagen	4
	Generelle Einschränkungen zur Bewertung	5
LAGE	Makrolage, Mikrolage	6
GRUNDSTÜCK	Grundbuchdaten	7
	Bau- und Zonenordnung	7
	Kataster der belasteten Standorte	8
	Gefahrenzone	8
BEWERTUNGSMETHODE	Wahl der Methode	9
	Wertdefinitionen / Methodenbeschriebe	9
RESIDUALWERTMETHODE	Berechnung Neubauprojekt (als Basis für Residualwertberechnung)	10
	Residualwertberechnung	11
BEILAGEN		13 ff

MANAGEMENT SUMMARY

Baulandwert		CHF	1'860'000
Baulandwert	1'727/m ²	CHF	1'860'000

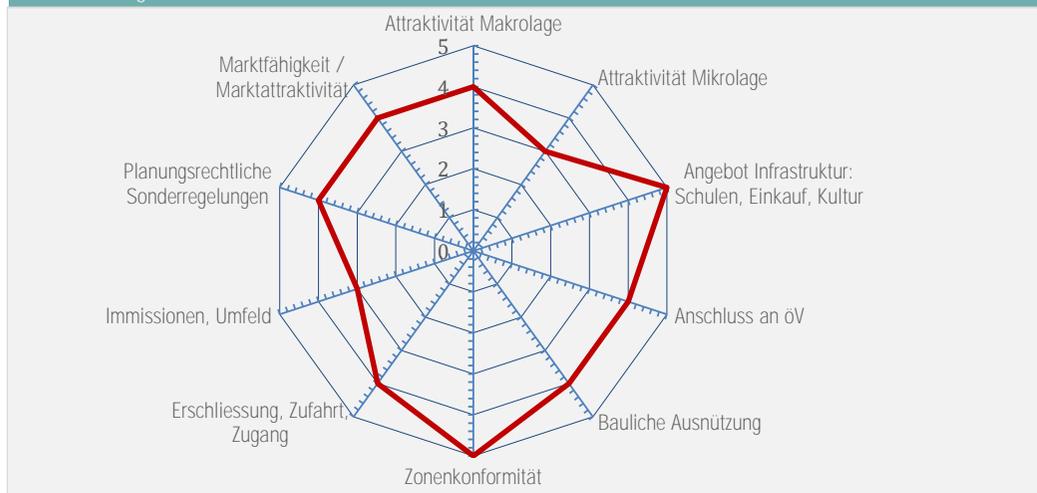
Kennzahlen und Eckdaten			
Marktwert im Verhältnis HNF	2'056	Marktwert im Verhältnis Grundstücksfläche	1'727
Diskontsatz nominal	2.90%	Diskontsatz real	2.40%
Nettorendite Annuität	2.43%	Bruttorendite Annuität	3.17%
Betriebskosten pro m ² HNF	19	Instandhaltungskosten pro m ² HNF	11

Berechnung Diskontsatz		
Realer Diskontierungszinssatz gemäss Fahrländer Partner (Mikrolage- und objektneutral)		
		2.30%
+ liegenschaftenspez. Risiko	Mikrolage	0.10%
	Nutzung	0.00%
	Sonderzuschläge	0.00%
Diskontsatz real		
2.40%		

Die Methodik des Diskontsatzes wird unter "Wahl der Bewertungsmethode" näher beschrieben

Nutzung	m ² /Stk.	Anteil	Vertragsmiete (Soll)		Leerstand	Ist-Miete	Marktmiete		Potenzial
			CHF	/m ² /a			CHF	/m ² /a	
Wohnen	862	95%	-	-	n/a	-	180'936	210	0%
Büro	0	0	-	-	n/a	-	-	n/a	0%
Gewerbe	0	0	-	-	n/a	-	-	n/a	0%
Verkauf	0	0	-	-	n/a	-	-	n/a	0%
Lager	43	5%	-	-	n/a	-	4'308	100	0%
Einstellplatz	11	1%	-	-	n/a	-	17'160	130	0%
Parkplatz	0	0	-	-	n/a	-	-	n/a	0%
Total	905	101%	-	-	n/a	-	202'404	224	n/a

Standortrating



Bemerkungen zum Marktwert / Plausibilisierung des Marktwertes

Der Baulandwert wurde auf der Basis der Swiss Valuation Standards (SVS) und mit Hilfe der Residualwert-Methode berechnet und mit den Marktdaten von Fahrländer Partner (FPRE) plausibilisiert.

Der geschätzte Landwert liegt im Vergleich zu den inneren Baulandwerten von Fahrländer Partner etwas höher als für eine gute Lage, was sich mit der Lage, aber vor allem mit der grösseren Ausnutzungsiffer erklärt.

Marktdaten

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen), Ortschaft Brunnen*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	1'255 - 1'320	1'525 - 1'685	2'105 - 2'445
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'845 - 1'940	2'235 - 2'470	3'085 - 3'585

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsiffer: 0.7.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Stärken / Chancen

Hohe Ausnutzung, Nähe zum See, gut erschlossen, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe; gut bebaubare Grundstücksfläche bzw. -form.

Schwächen / Risiken

Immissionen Gersauerstrasse, wenig Aussicht, nachteilige Besonnung für untere Geschosse.

Schlussfolgerungen

Gemäss Auftrag erfolgt die Bewertung des potenziellen Landwerts mit einem Neubau bei voller Ausnutzung und einer reinen Wohnnutzung. Die Abbruchkosten sollen nicht berücksichtigt werden, weil diese sowohl für dieses Parzelle, als die andere Parzelle Nr. 1038 in ungefähr derselben Höhe anfallen werden.

BASISDATEN

Auftragsdaten	
Liegenschaft	6440 Brunnen SZ, Gersauerstrasse 33 (Parzelle Nummer 720)
Eigentümer/in	Gemeinde Ingenbohl Heideweg 8, 6440 Brunnen
Auftraggeber/in	Gemeinde Ingenbohl Remo Wiget Heideweg 8, 6440 Brunnen SZ
Bewertungsobjekt	Baulandparzelle mit Abbruchobjekt in der Kernzone K3 mit einer Grundstücksfläche von 1'077 m ²
Auftrag	Bewertung des aktuellen Baulandwertes als Basis für einen möglichen Abtausch des Grundstücks mit der Genossame Ingenbohl.
Bewertungsstichtag	01.09.2022
Projektverantwortlicher	Beat Ochsner, Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1, MScRE Telefon +41 55 535 73 52
Besichtigungsdatum	23.08.2022 Unbegleitete Standortbesichtigung
Rechnungslegungsstandard	OR (Obligationenrecht)
Bewertungsmethode	Residualwertmethode Die Methode(n) werden unter "Bewertungsmethoden" beschrieben
Gültigkeit des Gutachtens	Die Annahmen im Gutachten beziehen sich auf den Bewertungsstichtag. Liegt dieser in der Vergangenheit oder in der Zukunft, so wurden die Annahmen mit dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens angenommen. Die Annahmen sind so lange gültig, wie ein normaler Verkaufsprozess dauert oder bis sich die Marktverhältnisse oder Objektmerkmale (zB Mietertrag) wesentlich verändern.
Experte (Qualifikation)	Beat Ochsner Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1 Master of Science in Real Estate Mitglied der Bewertungsexperten-Kammer SVIT Der Experte erklärt hiermit, dass zum Auftraggeber und den involvierten Parteien keine Interessenkonflikte bestehen und er seine Bewertung unabhängig und neutral erstellt hat.

Vorhandene Unterlagen	Beilagen
Grundbuchauszug	10.02.2022 1
Kaufvertrag	Nein
Katasterplan	Onlineabfrage vom 22.08.2022
Gebäudeversicherungsausweis	Nein
Steuerschätzung	Nein
Mieterspiegel	Nein
Mietverträge	Nein
Pläne	Nein
Nutzflächen	Nein
Abrechnung	Nein
Investitionsbudget	Nein
Baurechtsvertrag	Nicht zutreffend
Angaben aktueller Baurechtszins	Nicht zutreffend
Stockwerkeigentümerreglement	Nicht zutreffend
Angaben zum Erneuerungsfonds	Nicht zutreffend
Investitionsplan	Nein
Baubeschrieb	Nein
Weitere Unterlagen	Keine

Qualität der Unterlagen	Gut
Fehlende Unterlagen	Keine
B&O IMMO GmbH	Pfäffikon SZ, 31. Januar 2023
Huobstrasse 6	
CH-8808 Pfäffikon SZ	
T: +41 55 535 73 52	
M: +41 79 753 68 83	
E: info@beatochsner.immo	



Beat Ochsner
Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1

Generelle Einschränkungen zur Bewertung

Unsicherheiten	<p>Gemäss Swiss Valuation Standards (SVS) muss im Bericht auf substantielle Unsicherheiten hingewiesen werden. Ein genereller Disclaimer, wonach eine Bewertung mit Unsicherheiten verbunden ist, reicht dabei nicht aus, weil das Ausmass der Unsicherheiten von Fall zu Fall unterschiedlich ist. Diese Unsicherheiten dürfen nicht mit dem Marktrisiko verwechselt werden. Die Unsicherheiten beziehen sich auf den Grad der Überzeugung des Gutachters, dass der ermittelte Marktwert genau dem Preis entspricht, der bei einer tatsächlichen Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt wird.</p> <p>Quellen der Bewertungsunsicherheit sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Status des Bewerter: der Experte ist Iso-zertifiziert und hat über 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbewertung- Inhärente Unsicherheit (einzigartige Liegenschaft, «Hoffnungswerte»): die Liegenschaft hat keine aussergewöhnlichen Merkmale und ist "marktkonform"- Beschränkter Zugang zu Informationen: Die Qualität der Unterlagen und Informationen wird als "gut" eingestuft. Es sind keine Angaben offen- Marktliquidität und -aktivität: die Liegenschaft befindet sich auf Grund der Lage und der Objektart in einem sehr liquiden Markt- Marktvolatilität: Als Folge der Pandemie ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien markant gestiegen und es besteht ein Nachfrageüberhang. Vor allem Einfamilienhäuser und Immobilien in ländlichen Gebieten, im Grünen, mit einem grossen Balkon oder Umschwung sind im aktuellen Marktumfeld sehr begehrt.
Steuerliche Aspekte	<p>Steuerlichen Aspekte sowie Auswirkungen mehrwertsteuerlicher Regelungen wurden, soweit es sich nicht um liegenschaftenspezifische Steuern handelt, bei der Wertfeststellung nicht berücksichtigt.</p>
Informationen	<p>In der Bewertung wird dargelegt, auf welche Informationsquellen es sich abstützt. Es gehört aber nicht zur Aufgabe, die Zuverlässigkeit und Richtigkeit dieser Informationsquellen mittels kundenunabhängiger Informationen nachzuprüfen.</p>
Flächenangaben	<p>Angaben über Masse und Flächen wurden vom Auftraggeber mitgeteilt oder glaubwürdigen Quellen entnommen. Eigene Vermessungen wurden nicht in Auftrag gegeben. Daher kann für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernommen werden. Alle innerhalb des Mandats benutzten Skizzen, Graphiken, Fotografien, Pläne etc. dienen nur der Veranschaulichung.</p>
Altlasten und Schadstoffe	<p>Die Angaben zu den Altlasten beziehen sich auf öffentlich zugängliche Angaben. Weitere Abklärungen betreffend Altlasten und schadstoffhaltigen Materialien im Boden oder Gebäude wurden nicht vorgenommen. Allfällige Kosten für eine Entsorgung werden in der Bewertung nur berücksichtigt, sofern uns diese bekannt sind oder entsprechende ökologische Gutachten zur Verfügung stehen.</p>
Ermessensspielraum	<p>Diese Bewertung ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information der Begünstigten gemäss der Vereinbarung bestimmt. Sie stützt sich auf spezifische Tatsachen und Umstände und ist nicht für den Gebrauch durch Dritte gedacht. Diese können sich nicht darauf verlassen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist ohne Zustimmung des Auftragnehmers untersagt.</p>
Jahresabschlussarbeiten	<p>Die Arbeiten oder die Resultate in diesem Gutachten genügen weder einer Jahresabschlussprüfung noch einer Due Diligence.</p>
Verwendung des Gutachtens	<p>Diese Bewertung ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information der Begünstigten gemäss der Vereinbarung bestimmt. Sie stützt sich auf spezifische Tatsachen und Umstände und ist nicht für den Gebrauch durch Dritte gedacht. Diese können sich nicht darauf verlassen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist ohne Zustimmung des Auftragnehmers untersagt.</p>

Makrolage



Brunnen ist eine Ortschaft in Ingenbohl, das gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Schwyz ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Ingenbohl zählt 9'072 Einwohner (2021), verteilt auf 3'969 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltgröße beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 62 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 25.1% der Haushalte im Jahr 2020 zu den oberen Schichten (Schweiz: 34.2%), 35.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.4%) und 39.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.4%). Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 641 Betriebe mit 3'528 Beschäftigten weist die Gemeinde Ingenbohl im Jahr 2019 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 23 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 95 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'560 vollzeitäquivalenten Stellen sind 42.2 (2%) im 1. Sektor, 526.6 (21%) im Industrie- und 1'991 (78%) im Dienstleistungssektor.

Quelle: IMBAS, Fahrländer Partner

Mikrolage



Das zu bewertende Grundstück befindet sich 600 Meter in nordwestlicher Richtung vom Zentrum. Die Bushaltestelle "Hafenstrasse" liegt 40 Meter in östlicher Richtung.

Der Sportplatz / Fussballplatz befindet sich ca. 250 Meter, das Lido ca. 350 Meter und der Bahnhof Brunnen ca. 1 Kilometer entfernt.

Die Gersauerstrasse ist stark befahren, weshalb entsprechende Immissionen in Kauf zu nehmen sind.

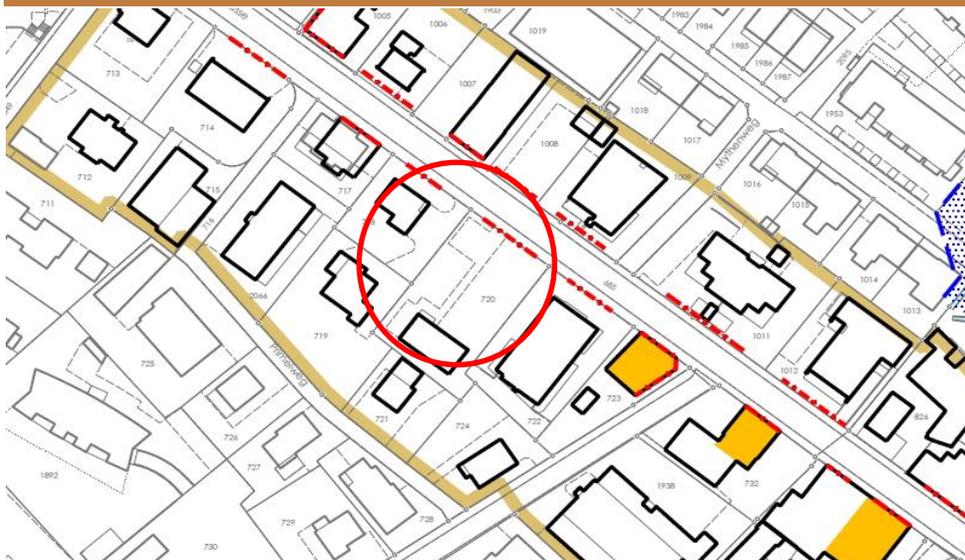
Das Grundstück ist über die Gersauerstrasse erschlossen.

GRUNDSTÜCK

Grundbuchplankopie



Zonenplan



Grundbuchdaten

Eigentumsart	Alleineigentum
Kataster-Nummer	720
Parzellenfläche	1'077 m ²
Eigentümer	Gemeinde Ingenbohl Heideweg 8, 6440 Brunnen
Anmerkungen	Muota- und Starzellenperimeter; Revers. Betr. Bewilligung zum Näherbau einer Baute
Vormerkungen	Keine
Rechte	Hagpflicht zL 721, 724
Lasten	Nutzungsrecht für Bau und Betrieb einer Verteilkabine inkl. Kabeldurchleitungsrechte zG Swisscom
Rechte-/Lasten	Keine
Bemerkungen	Keine

Bau- und Zonenordnung

Bauzone	Kernzone K3
Nutzungsziffer	Ausnutzungsziffer 1.0 bei reinen Wohnbauten: Mehrausnutzung 10% bei Gestaltungsplan
Vorschriften	Max. Vollgeschosse 4, max. Gebäudehöhe 13 m, max. Firsthöhe 17 m, Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3 m. Reduktion gewerbliche Bruttogeschossfläche um 1/3 bei rein gewerblichen und gemischten Bauten. Die Kernzone K3 bezweckt funktional und baulich die Erweiterung des Dorfkerns. Die Bauten sind so zu gestalten, dass sich ein städtebaulich guter Übergang zum Dorf kern ergibt. Neu- und Umbauten haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Sie sind bezüglich Grösse, Anordnung und Stellung, Fassadengestaltung, Form, Farbwahl, Materialien und Umgebungsgestaltung gut ins Quartier- und Strassenbild einzufügen.
Aktuelle Ausnutzung	Die bestehende Liegenschaft umfasst ein Vollgeschoss, es besteht ein markantes Ausnutzungspotenzial mit drei weiteren Vollgeschossen.
Bemerkungen	Mit Inkrafttreten der neuen Kernzonenplan wurde das Grundstück per 1.5.2022 von Zentrumszone ZA in die Kernzone K3 umgezont. In Bezug auf die Ausnutzungsziffer und der erlaubten Vollgeschosse ergibt sich damit keine Veränderung.

GRUNDSTÜCK

Plan Kataster der belasteten Standorte



Kataster der belasteten Standorte

Belasteter Standort	Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
Art des Standortes	Es besteht kein Eintrag
Massnahmen	Keine

Bemerkungen
 Es wurden keine Untersuchungen über das Vorhandensein von toxischen oder gefährlichen Substanzen durchgeführt. Somit kann keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgegeben werden. Die Bewertung geht davon aus, dass keine "Altlasten" vorhanden sind. Ein späteres Bekanntwerden solcher gefährlichen Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben. Erfolgt die Bewertung in der Annahme, dass keine Altlasten bestehen, muss unter Umständen in der Buchhaltung gemäss Swiss GAAP FER 23 bzw. IAS 37 noch eine Rückstellung gemacht werden, sofern Altlasten bestehen oder vorhanden sind.

Plan Gefahrenzone



Gefahrenzone	
Gewässerschutzzone	Gewässerschutzbereich Au (u = unterirdisch)
Uferschutzzone	Nein
Naturgefahrenzone	Keine Gefährdung
Waldschutzzone	Nein
Naturschutzzone	Nein
Lawinenzone	Nein
Störfallperimeter	Nein

Bemerkungen
 Der Grundwasserschutzbereich "Au" umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Die Schutzbereiche bedeuten bei normaler Bauweise keine Einschränkung. Erst bei besonderen Bauvorhaben (zB Wärmepumpenheizung mit Erdsonden) kann es zu behördlichen Einschränkungen kommen. In diesem Fall wird angenommen, dass dieser Schutzbereich für die Fortführung der heutigen Nutzung in Zukunft (so wie in der Vergangenheit) keinen Nachteil darstellt.

BEWERTUNGSMETHODE

Wahl und Begründung der Bewertungsmethode

Wahl der Methode	Residualwertmethode
Begründung der Methodenwahl	In der Schweiz sind Transaktionsdaten nicht öffentlich, weshalb eine Bewertung auf der Basis von Vergleichsbauandwerten nicht möglich ist. In der Schweiz gilt die "Residualwertmethode" (auch Methode der Rückwärtsrechnung genannt) als "best practice" zur Bewertung von unbebauten Grundstücken. Das Ergebnis der Rückwärtsrechnung wird mit vorhandenen statistischen Daten plausibilisiert.
Wahl des Wertes	Baulandwert Die Annahmen in den nachfolgenden Berechnungen lehnen sich an die Bestimmungen der Swiss Valuation Standards an. Die Annahmen widerspiegeln die Definitionen des Marktwertes und beinhalten keine besonderen, aussergewöhnlichen oder persönlichen Ansichten.
Besondere Annahmen	Keine

Wertdefinitionen / Methodenbeschriebe

Marktwert	
Definition nach Swiss Valuation Standard	<i>„Der Marktwert ist 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 gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“</i>
Erläuterungen	Im Wert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuer berücksichtigt (Gross Value).
Residualwertmethode	
Definition	Die Residualwertmethode umfasst die Schätzung eines Projektwertes einer Immobilie nach Fertigstellung oder Abschluss einer Sanierung. Von diesem Projektwert werden alle Kosten abgezogen, die aufgewendet werden müssen, um den Projektwert zu erzielen (Abbruch-, Planungskosten, Infrastrukturarbeiten, Baukosten, Beratungshonorare und Finanzierungskosten). Als Differenz aus dieser Rückwärtsrechnung ergibt sich der massgebende Baulandwert.
Erläuterungen	Die Residualwertmethode wird benutzt, um den Wert für ein unbebautes Grundstück zu erhalten.
Diskontierungszinssatz	
Definition	Die Berechnung des massgebenden Diskontierungszinssatzes basiert auf dem hedonischen Diskontsatzmodell von Fahrländer Partner (FPRE) für die jeweilige Mikrolage. Die realen Diskontsätze werden für jede Hauptnutzung im Verhältnis des jeweiligen Mietertrages bzw. der Marktmieten gewichtet. Weil die Diskontsätze für eine ganze Mikrolage gelten, werden überdurchschnittliche bzw. nachteilige Lagen innerhalb einer Gemeinde mit Ab- und Zuschlägen berücksichtigt. Die Zu- und Abschläge unterscheiden sich nach Nutzung und sind bei Wohnnutzungen kleiner, als zum Beispiel bei Verkaufsnutzungen, wo die Mikrolage viel wichtiger ist. Hinzu kommen Zuschläge für die Nutzung (zB unflexible Grundrisse) sowie Sonderzuschläge für spezifische Risiken (zB Altlasten, Denkmalschutz, Baurecht).

BERECHNUNG NEUBAUPROJEKT

Berechnung Ausnützung		Menge
Parzellenfläche		1'077.0 m ²
Nicht anrechenbare Grundstücksfläche		0.0 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche		1'077.0 m ²
Ausnützungsziffer		100%
Erlaubte Bruttogeschossfläche BGF / anrechenbare Geschossfläche aGF		1'077.0 m ²
Erlaubte Vollgeschosse		4
= Gebäudegrundfläche		269 m ²
+ Untergeschoss, das nicht in Ausnützungsziffer fällt	0%	0 m ²
+ Dachgeschoss, das nicht in Ausnützungsziffer fällt	0%	0 m ²
= Total Bruttogeschossfläche Neubauprojekt		1'077 m ²
+ Lagerflächen im UG im Anteil der Geschossfläche enthalten	20%	54 m ²
+ Autoabstellplätze in Tiefgaragen pro m ² BGF	100	11

Bemerkungen
Flächenanteile (Wald, Waldabstandsgrenzen, Bachufer etc.) welche nicht zur Ausnützung gezählt werden dürfen
Ausnützungsziffer bestimmt erlaubte BGF im Verhältnis der anrechenbaren Grundstücksfläche. Je nach Kanton wird BGF unterschiedlich interpretiert (z.B. ohne Fassade, DG, UG).
Zusätzliche Ausnützung, welche nicht in Ausnützungsziffer fällt
pro x m ² BGF

Visualisierung Projekt		Anteil
3. OG	Wohnen	100%
2. OG	Wohnen	0%
1. OG	Wohnen	0%
EG	Wohnen	0%
UG	NNF, FF	
	Parking	
	Total	100%

Bemerkungen
Schematische Darstellung

Berechnung Volumen	Geschoss	Nutzung	Menge	m ³ /m	Volumen SIA 416
UG		Gebäudevolumen Tiefgarage	11	95 m ³	1'044 m ³
UG		Lager, Nebenfläche (NNF), Technik (FF)	135 m ²	3.0 m	404 m ³
EG		Wohnen	269 m ²	2.8 m	754 m ³
1. OG		Wohnen	269 m ²	2.8 m	754 m ³
2. OG		Wohnen	269 m ²	2.8 m	754 m ³
3. OG		Wohnen	269 m ²	2.8 m	754 m ³
		Firsthöhe		11.2 m	4'463 m ³
		Davon Anteil Gebäudevolumen unter Terrain			1'448 m ³
		Davon Anteil Gebäudevolumen über Terrain			3'016 m ³

Bemerkungen
Abstellplatz 2.5 x 5.5 x 2 für anteilmässige Erschliessung x 3 m GH plus 15% für KF
Anteil rund 1/2 der Gebäudegrundfläche

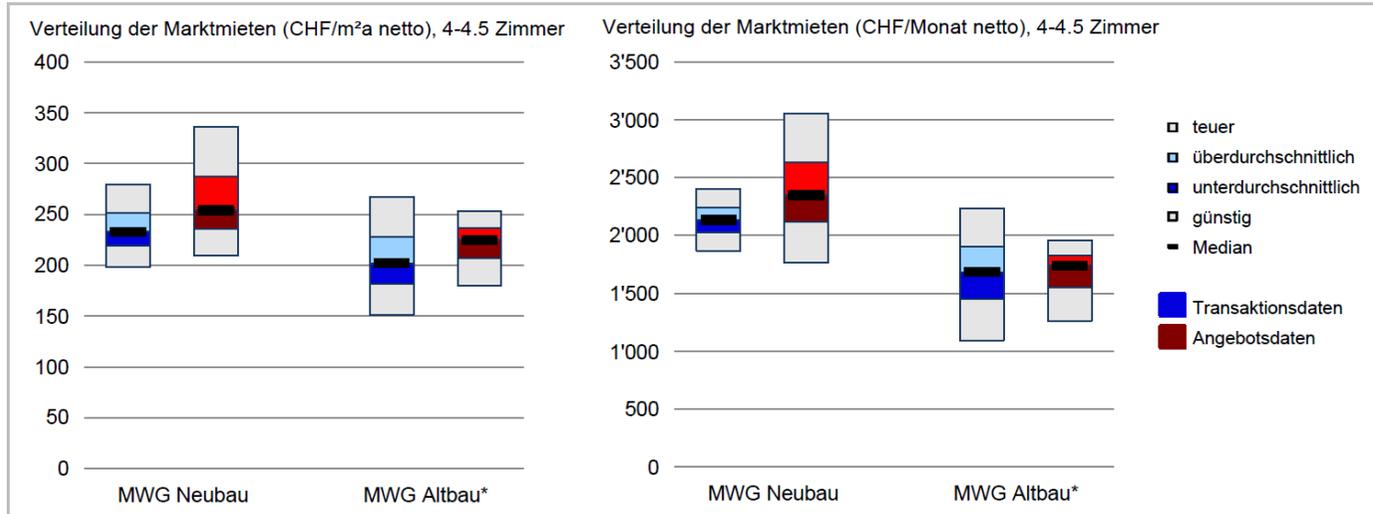
RESIDUALWERTBERECHNUNG

Berechnung Mietertrag	Wohnen	Büro	Gewerbe	Verkauf	Lager	Einstellplatz	Parkplatz	Total
Nutzungsaufteilung	100%	0%	0%	0%				100%
Geschätzte BGF	1'077 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	54 m ²			1'077 m ²
./. Fassade, Erschliessung, etc.	20%	20%	20%	20%	20%			16%
Vermietbare Nutzflächen	862 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	43 m ²	11	-	905 m ²
Geschätzte Marktmieten	210/m ² /p.a.	0/m ² /p.a.	0/m ² /p.a.	0/m ² /p.a.	100/m ² /p.a.	130/Stk/Mt	0/Stk/Mt	224/m ² /p.a.
Mietertrag pro Nutzung	180'936	-	-	-	4'308	17'160	-	202'404

Bemerkungen
Nutzungsaufteilung gemäss Berechnung Neubauprojekt

Abzug für Fassade, innere Erschliessungs- und Funktionsflächen

Geschätzte durchschnittliche Marktmiete pro Hauptnutzung



Quelle: IMBAS, Fahrländer Partner
*Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2013

Berechnung Projektwert	Wohnen	Büro	Gewerbe	Verkauf	Lager	Einstellplatz	Parkplatz	Total
Total Mietertrag	180'936	-	-	-	4'308	17'160	-	202'404
Strukturelle Leerstände	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	4'048
Liegenschaftssteuer	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
Versicherungen	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	5'060
Nicht verrechenbare Nebenkosten	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	4'048
Verwaltungsgebühren	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	8'096
Instandhaltungskosten	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	10'120
CAPEX	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	0.00%	16'192
Betriebskosten/Nettoertrag	23.50%	23.50%	23.50%	23.50%	23.50%	23.50%	15.50%	154'839
Realer Diskontierungszinssatz	2.40%	4.50%	5.40%	3.50%	5.40%	2.40%	2.40%	2.43%
Projektwert Neubau	5'770'000	-	-	-	60'000	550'000	-	6'380'000

Bemerkungen
Geschätzte Mietertragsausfälle pro Hauptnutzung
Kantone (BE), (BS), FR, GE, (GR), SG, TG, VD, VS, TI

Nicht auf die Mieter umwälzbare Nebenkosten

Rückstellungen für zukünftige Sanierungen (CAPEX)
Total Betriebskosten / zukünftige Eigentümerlasten
Realer Diskontsatz pro Hauptnutzung

RESIDUALWERTBERECHNUNG

Berechnung Baukosten		Basis	Dauer	Menge	Einheit	Total
BKP 1	Abbruchkosten			0 m³ à	50/m³	-
	Altlastenentsorgung			1'077 m² à	-	-
	Baugrundsicherungen					-
BKP 2	Baukosten unter Terrain			1'448 m³ à	350/m³	510'000
	Baukosten über Terrain			3'016 m³ à	950/m³	2'860'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen					-
BKP 4	Umgebungsarbeiten			808 m² à	200/m²	160'000
BKP 5	Baunebenkosten				8%	280'000
	Erschliessungskosten	Parzellenfläche		1'077 m² à	25/m²	30'000
	Baukreditzinsen	Baukosten BKP 1 bis 5	2.0 Jahre		2.50%	90'000
	Baulandverzinsung	Baulandwert heute	4.0 Jahre		2.40%	170'000
Total Baukosten					CHF	4'100'000

Bemerkungen

Gemäss Auftrag bleiben Abbruchkosten unberücksichtigt
 Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte Pfähling, Grundwassersicherung, Verankerungen etc.
 Benchmark CHF 280-350/m³
 Benchmark W = CHF 800-950, B = 600-700, G = 500-600/m³
 z.B. Krananlagen, nutzerspezifische Einrichtungen
 Grundstücksfläche abzüglich Gebäudegrundfläche
 Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistung
 Perimetergebühren, Anschluss Strom, Wasser, Gebühren, Strasse
 Mittlere Verzinsung über ganze Bauzeit
 Renditeerwartung auf Bauland bis Bauvollendung

Berechnung Landwert		Dauer	Menge	Total
Projektwert Neubau				6'380'000
./. Baukosten BKP 1 - 5				-4'100'000
./. Projektrisiko			6%	-380'000
./. Erstvermietungskosten			10%	-20'000
./. Leerstand per Fertigstellung		1.0 Jahre	10%	-20'000
./. Sonstige Kosten			-	-
Rundung			-	-
Baulandwert			CHF	1'860'000
Baulandwert pro m² Grundstücksfläche			1'077 m²	1'727
Baulandwert pro m² Bruttogeschossfläche			1'077 m²	1'727
Baulandwert pro m² Geschossfläche			1'346 m²	1'382

Bemerkungen

Risiko für Unsicherheiten Baukosten, Planungs-, Bauzeit, Mietertrag, etc.
 Zusätzliche Verwaltungskosten für Erstvermietung
 Anfangsleerstand nach Fertigstellung

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen), Ortschaft Brunnen*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m²	1'255 - 1'320	1'525 - 1'685	2'105 - 2'445
CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'845 - 1'940	2'235 - 2'470	3'085 - 3'585

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.7.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Quelle: IMBAS, Fahrländer Partner

Beilage 1

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Schwyz



Grundbuchauszug

Grundbuch Ingenbohl

Eigentümer

Gemeinde Ingenbohl, UID CHE-115.079.560, Parkstrasse 1, 6440 Brunnen
 Erwerb im Zwangsvollstreckungsverfahren vom 02.11.1935, Beleg CC47Jn
 Kauf vom 17.07.1958, Beleg 121Jn

Liegenschaft Nr. 720

Plan Nr. 15, Brunnen,
 Früherer Eintrag: 1138
 Gesamtfläche 1'077 m², --> Schulgebäude Assek.Nr. 574, Gersauerstrasse 33
 übrige befestigte Fläche, Garten

Anmerkungen

- 1403 Muota- und Starzlenperimeter
 12.02.1932, Beleg 0Jn
- 1718 Öff.-rech. Eigentumsbeschränkung:
 Revers betr. Bewilligung zum Näherbau einer Baute
 29.07.1958, Beleg 123Jn

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 8434 Recht: Grundlast: Hagpflicht (Gesamtwert unvereinbart)
 zulasten Nr. 721
 20.08.1948, Beleg CE280Jn
- 8435 Recht: Grundlast: Hagpflicht (Gesamtwert unvereinbart)
 zulasten Nr. 724
 31.01.1949, Beleg CE278Jn
- 24835 Last: Nutzungsrecht für Bau und Betrieb einer Verteilkabine inkl.
 Kabeldurchleitungsrechte, übertragbar
 zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, UID CHE-101.654.423, mit Sitz in Ittigen BE,
 Bern Swisscom
 18.04.2011, Beleg 114Jn

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
 Fr. 6'060.--, Inhaberschuldbrief Nr. 8482
 Höchstzinsfuss 4.5 %
 13.08.1929, Beleg HL62Jn

Die Richtigkeit des vorstehenden Grundbuchauszuges wird hiermit bescheinigt.

6430 Schwyz, 10.02.2022/ea

GRUNDBUCHAMT SCHWYZ

Notariat
 Grundbuchamt Schwyz
 Die Grundbuchverwalterin
 Irene Contratto Saray

A. W.



LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



Fussballfeld mit 8'230 m² und Wiesland mit 3'110 m² in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

6440 Brunnen SZ, Teilfläche Parzelle Nummer 1033

Auftragnehmer/in B&O IMMO GmbH
Huobstrasse 6
8808 Pfäffikon SZ
www.beatochsner.immo
info@beatochsner.immo
Auftragsnummer 2208177

Auftraggeber/in Genossame Ingenbohl
Franz Bissig
Kirchenriedweg 20
6440 Brunnen SZ

Eigentümer/in Genossame Ingenbohl
Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

Datum 17. Januar 2023

Bewertungsstichtag 01. Januar 2023

Marktwert **CHF 1'130'000**



Entwurf

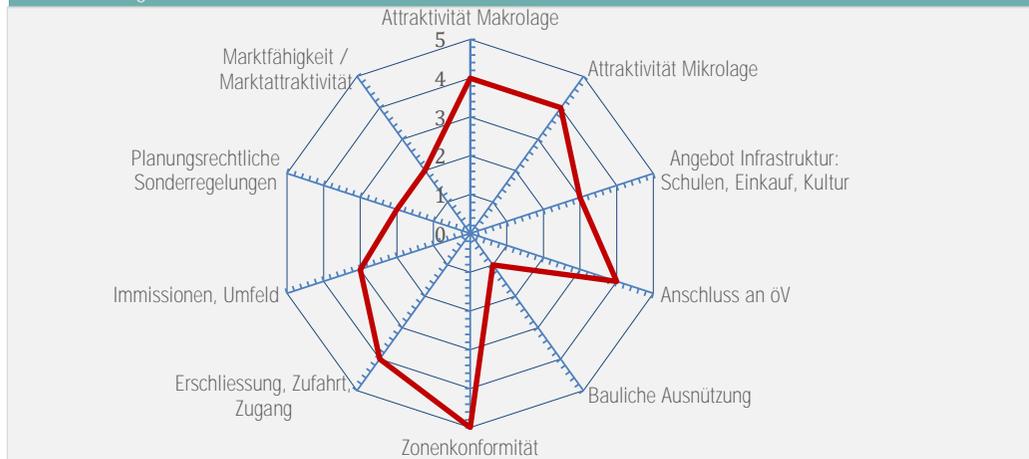
INHALTSVERZEICHNIS

Hauptthema	Unterthemen	
MANAGEMENT SUMMARY		3
BASISDATEN	Auftragsdaten	4
	Vorhandene Unterlagen	4
	Generelle Einschränkungen zur Bewertung	5
LAGE	Makrolage, Mikrolage	6
GRUNDSTÜCK	Grundbuchdaten	7
	Bau- und Zonenordnung	8
	Kataster der belasteten Standorte	8
	Gefahrenzone	9
BEWERTUNGSMETHODE	Wahl der Methode	10
	Wertdefinitionen / Methodenbeschriebe	10
BEILAGEN		11 ff

MANAGEMENT SUMMARY

Marktwert		CHF	1'130'000
Landwert Fussballfeld	8'230 m ² à 100/m ²	CHF	820'000
Landwert Zusatzfläche (Wiesland)	3'110 m ² à 100/m ²	CHF	310'000

Standortrating



Stärken / Chancen

Genügend Parkplätze in der Nähe; Entwicklungspotenzial.

Schwächen / Risiken

Keine direkte Zufahrt; keine Tribüne; Kunstrasen.

Herleitung des Marktwertes

Der Marktwert wurde auf der Basis der Swiss Valuation Standards (SVS) und mit Hilfe der Vergleichswert-Methode berechnet.

Es gibt keine Referenzwerte für Bauland in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Bewertung erfolgt auf der Basis der wenigen bekannten und publizierten Verkaufspreise für Bauland in der öffentlichen Zone.

Schlussfolgerungen

Gemäss Auftrag umfasst die nachfolgende Bewertung die aktuelle Baurechtsfläche von 8'230 m² sowie eine erweiterte Fläche von 3'110 m² von Wiesland in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Der aktuelle Baurechtszins von CHF 16'460 p.a. ergibt einen Landwert von rund CHF 50/m².

Es gibt nur wenige bekannte und veröffentlichte Verkaufspreise für Bauland in der öffentlichen Zone. Die Verkaufspreise liegen bei CHF 110, 143, 170 und 424/m². Unter Berücksichtigung der Absicht, die Fläche weiterhin als Fussballfeld zu nutzen, wird der Landwert im untersten Bereich dieser Angebote bzw. auf CHF 100/m² geschätzt.

BASISDATEN

Auftragsdaten	
Liegenschaft	6440 Brunnen SZ, Teilfläche Parzelle Nummer 1033
Eigentümer/in	Genossame Ingenbohl Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen
Auftraggeber/in	Genossame Ingenbohl Franz Bissig Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen SZ
Bewertungsobjekt	Fussballfeld mit 8'230 m ² und Wiesland mit 3'110 m ² in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Auftrag	Bewertung des aktuellen Landwertes als Basis für einen möglichen Abtausch mit der Gemeinde Ingenbohl
Bewertungsstichtag	01.01.2023
Projektverantwortlicher	Beat Ochsner, Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1, MScRE Telefon +41 55 535 73 52
Besichtigungsdatum	23.08.2022 Unbegleitete Standortbesichtigung
Rechnungslegungsstandard	OR (Obligationenrecht)
Bewertungsmethode	Vergleichswertmethode Die Methode(n) werden unter "Bewertungsmethoden" beschrieben
Gültigkeit des Gutachtens	Die Annahmen im Gutachten beziehen sich auf den Bewertungsstichtag. Liegt dieser in der Vergangenheit oder in der Zukunft, so wurden die Annahmen mit dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens angenommen. Die Annahmen sind so lange gültig, wie ein normaler Verkaufsprozess dauert oder bis sich die Marktverhältnisse oder Objektmerkmale (zB Mietertrag) wesentlich verändern.
Experte (Qualifikation)	Beat Ochsner Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1 Master of Science in Real Estate Mitglied der Bewertungsexperten-Kammer SVIT Der Experte erklärt hiermit, dass zum Auftraggeber und den involvierten Parteien keine Interessenkonflikte bestehen und er seine Bewertung unabhängig und neutral erstellt hat.

Vorhandene Unterlagen	Beilagen
Grundbuchauszug	19.08.2022 1
Kaufvertrag	Nein
Katasterplan	Onlineabfrage vom 23.08.2022
Gebäudeversicherungsausweis	Nein
Steuerschätzung	Nein
Mieterspiegel	Nein
Mietverträge	Nein
Pläne	Nein
Nutzflächen	Nein
Abrechnung	Nein
Investitionsbudget	Nein
Baurechtsvertrag	15.8.198
Angaben aktueller Baurechtszins	Nein
Stockwerkeigentümerreglement	Nicht zutreffend
Angaben zum Erneuerungsfonds	Nicht zutreffend
Investitionsplan	Nein
Baubeschrieb	Nein
Weitere Unterlagen	Keine

Qualität der Unterlagen	Genügend
Fehlende Unterlagen	Unterbaurechtsvertrag, aktueller Baurechtszins
B&O IMMO GmbH	Pfäffikon SZ, 17. Januar 2023
Huobstrasse 6	
CH-8808 Pfäffikon SZ	
T: +41 55 535 73 52	
M: +41 79 753 68 83	
E: info@beatochsner.immo	



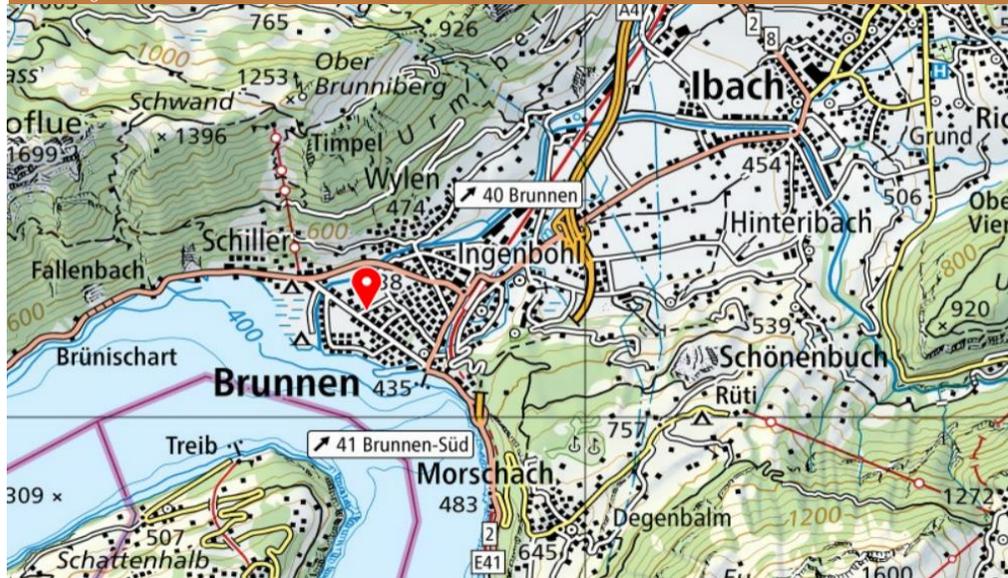
Beat Ochsner
Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1

Generelle Einschränkungen zur Bewertung

Unsicherheiten	<p>Gemäss Swiss Valuation Standards (SVS) muss im Bericht auf substanzielle Unsicherheiten hingewiesen werden. Ein genereller Disclaimer, wonach eine Bewertung mit Unsicherheiten verbunden ist, reicht dabei nicht aus, weil das Ausmass der Unsicherheiten von Fall zu Fall unterschiedlich ist. Diese Unsicherheiten dürfen nicht mit dem Marktrisiko verwechselt werden. Die Unsicherheiten beziehen sich auf den Grad der Überzeugung des Gutachters, dass der ermittelte Marktwert genau dem Preis entspricht, der bei einer tatsächlichen Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt wird.</p> <p>Quellen der Bewertungsunsicherheit sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Status des Bewerter: der Experte ist Iso-zertifiziert und hat über 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbewertung- Inhärente Unsicherheit (einzigartige Liegenschaft, «Hoffnungswerte»): die Liegenschaft hat keine aussergewöhnlichen Merkmale und ist "marktkonform"- Beschränkter Zugang zu Informationen: Die Qualität der Unterlagen und Informationen wird als "genügend" eingestuft. Der Unterbaurechtsvertrag liegt nicht vor und der aktuelle Baurechtszins ist nicht bekannt, was für die nachfolgende Bewertung jedoch keinen Nachteil darstellt, weil das Baurecht nicht berücksichtigt werden muss- Marktliquidität und -aktivität: die Liegenschaft befindet sich auf Grund der Lage und der Objektart in einem eingeschränkt liquiden Markt- Marktvolatilität: Als Folge der Pandemie ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien markant gestiegen und es besteht ein Nachfrageüberhang. Vor allem Einfamilienhäuser und Immobilien in ländlichen Gebieten, im Grünen, mit einem grossen Balkon oder Umschwung sind im aktuellen Marktumfeld sehr begehrt.
Steuerliche Aspekte	Steuerlichen Aspekte sowie Auswirkungen mehrwertsteuerlicher Regelungen wurden, soweit es sich nicht um liegenschaftenspezifische Steuern handelt, bei der Wertfeststellung nicht berücksichtigt.
Informationen	In der Bewertung wird dargelegt, auf welche Informationsquellen es sich abstützt. Es gehört aber nicht zur Aufgabe, die Zuverlässigkeit und Richtigkeit dieser Informationsquellen mittels kundenunabhängiger Informationen nachzuprüfen.
Flächenangaben	Angaben über Masse und Flächen wurden vom Auftraggeber mitgeteilt oder glaubwürdigen Quellen entnommen. Eigene Vermessungen wurden nicht in Auftrag gegeben. Daher kann für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernommen werden. Alle innerhalb des Mandats benutzten Skizzen, Graphiken, Fotografien, Pläne etc. dienen nur der Veranschaulichung.
Alllasten und Schadstoffe	Die Angaben zu den Alllasten beziehen sich auf öffentlich zugängliche Angaben. Weitere Abklärungen betreffend Alllasten und schadstoffhaltigen Materialien im Boden oder Gebäude wurden nicht vorgenommen. Allfällige Kosten für eine Entsorgung werden in der Bewertung nur berücksichtigt, sofern uns diese bekannt sind oder entsprechende ökologische Gutachten zur Verfügung stehen.
Ermessensspielraum	Diese Bewertung ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information der Begünstigten gemäss der Vereinbarung bestimmt. Sie stützt sich auf spezifische Tatsachen und Umstände und ist nicht für den Gebrauch durch Dritte gedacht. Diese können sich nicht darauf verlassen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist ohne Zustimmung des Auftragnehmers untersagt.
Jahresabschlussarbeiten	Die Arbeiten oder die Resultate in diesem Gutachten genügen weder einer Jahresabschlussprüfung noch einer Due Diligence.
Verwendung des Gutachtens	Diese Bewertung ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information der Begünstigten gemäss der Vereinbarung bestimmt. Sie stützt sich auf spezifische Tatsachen und Umstände und ist nicht für den Gebrauch durch Dritte gedacht. Diese können sich nicht darauf verlassen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist ohne Zustimmung des Auftragnehmers untersagt.

LAGE

Makrolage



Brunnen ist eine Ortschaft in Ingenbohl, das gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Schwyz ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Ingenbohl zählt 9'072 Einwohner (2021), verteilt auf 3'969 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 62 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 25.1% der Haushalte im Jahr 2020 zu den oberen Schichten (Schweiz: 34.2%), 35.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.4%) und 39.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.4%). Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 641 Betriebe mit 3'528 Beschäftigten weist die Gemeinde Ingenbohl im Jahr 2019 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 23 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 95 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'560 vollzeitäquivalenten Stellen sind 42.2 (2%) im 1. Sektor, 526.6 (21%) im Industrie- und 1'991 (78%) im Dienstleistungssektor.

Quelle: IMBAS, Fahrländer Partner

Mikrolage

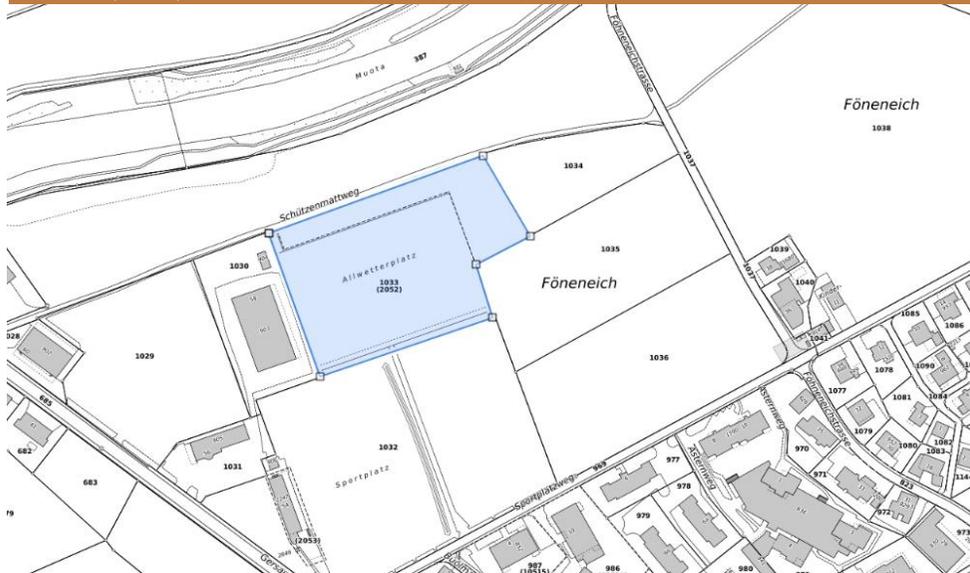


Das zu bewertende Grundstück befindet sich ca. 1 Kilometer westlich vom Zentrum und grenzt in nordöstlicher Richtung an die Landwirtschaftszone an. Die Bushaltestelle "Brunnen Sportplatzweg" befindet sich 100 Meter vom Grundstück entfernt in südlicher Richtung. Das Lido Brunnen liegt ca. 450 Meter und der Bahnhof Brunnen ca. 1 Kilometer entfernt.

Das Grundstück ist über den Sportplatzweg erschlossen.

GRUNDSTÜCK

Grundbuchplankopie

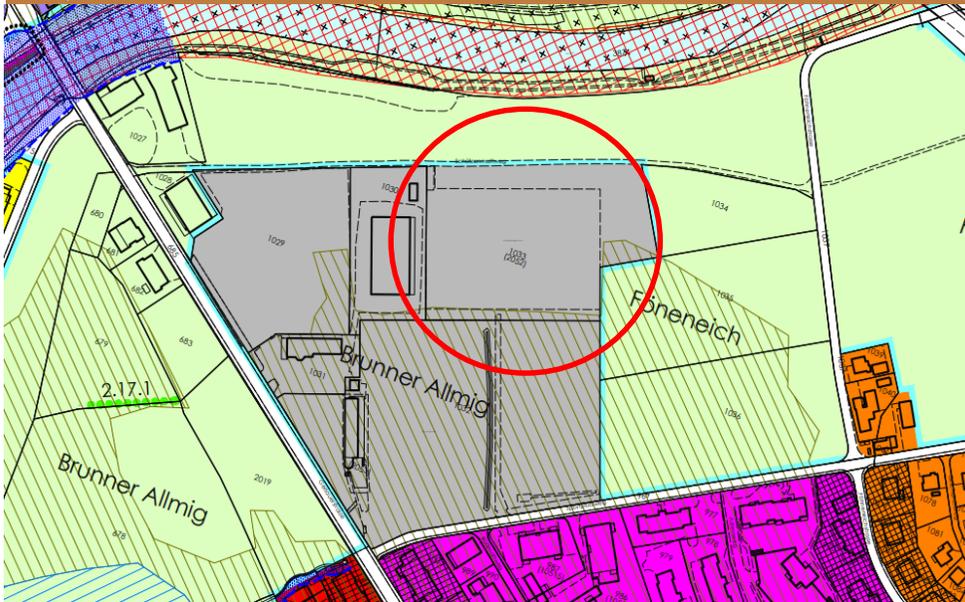


Grundbuchdaten

Eigentumsart	Alleineigentum
Kataster-Nummer	1033
Parzellenfläche	11'340 m ² Teilfläche 11'340 m ² von 31'406 m ²
Eigentümer	Genossame Ingenbohl Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen
Anmerkungen	Muota- und Starzlenperimeter; Wegodel: Öffentlicher Fuss- und Fahrweg Kreis III Nr. 18
Vormerkungen	Keine
Rechte	Hagpflicht zL 1027, 1029, 1030, jeweils zwei Gewerbebeschränkungen zL 1030 und 970, Pflanzbeschränkung zL 1030, 970
Lasten	Anschluss- und Leitungsrecht für Abwasser zG 1027, beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zG 1029, 1030, Entwässerung- und Kanalisationsanlage zG 1037, Baurecht und Leitungsrecht für Strassenbeleuchtung zG 1037, Fuss- und Fahrwegrecht zG 1030, Anschluss- und Leitungsrecht zL 1028, Selbständiges und dauerndes Recht: Baurecht für ein Spielfeld für einen Fussballplatz mit zugehörigen Nebenanlagen inkl. Kleinbauten auf 8'230 m ² mit Frist bis 15.12.2028 (D2052), Leitungsrecht mit Frist bis 31.08.2021 zG. Gemeinde Ingenbohl, Baurecht für öffentliche Kanalisation zG Gemeinde Ingenbohl, Baurecht für Gasleitung zG ebs Erdgas + Biogas AG
Rechte-/Lasten	Wasserleitungsrecht zG/zL 970
Bemerkungen	Gemäss Auftrag bleibt das Baurecht unberücksichtigt, weshalb die weiteren Details nicht aufgeführt werden.

GRUNDSTÜCK

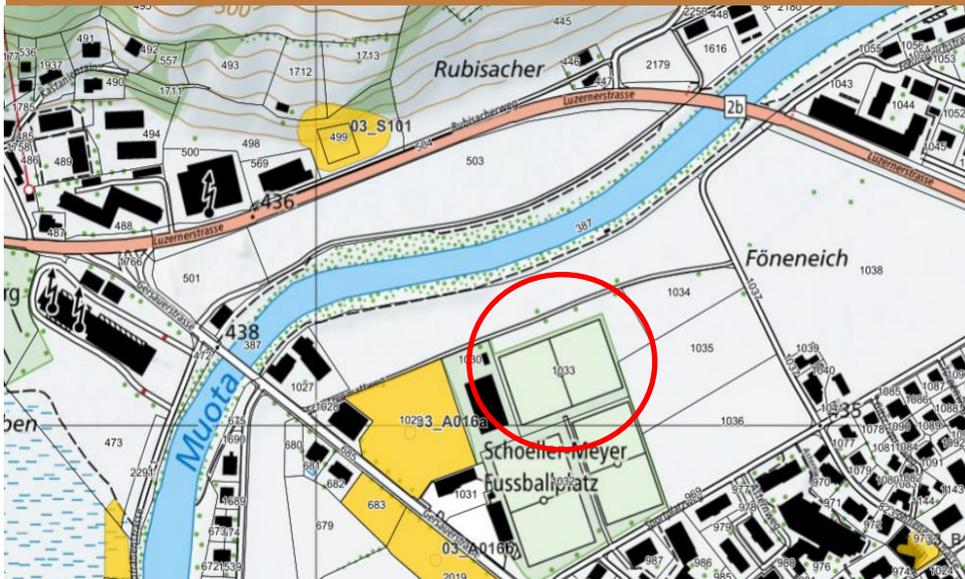
Zonenplan



Bau- und Zonenordnung

Bauzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
Nutzungsziffer	Keine
Vorschriften	Für Bauten bestimmt, die dem öffentlichem Zweck dienen. Die Bauten müssen in ihrer Grösse (Höhe, Ausnutzung) der angrenzenden Bauten angepasst werden. Abstandsbestimmungen gegenüber angrenzenden Bauzonen sind einzuhalten.
Aktuelle Ausnutzung	Auf dem Grundstück befindet sich ein Fussballfeld welches den Vorschriften der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen entspricht.
Bemerkungen	Keine

Plan Kataster der belasteten Standorte

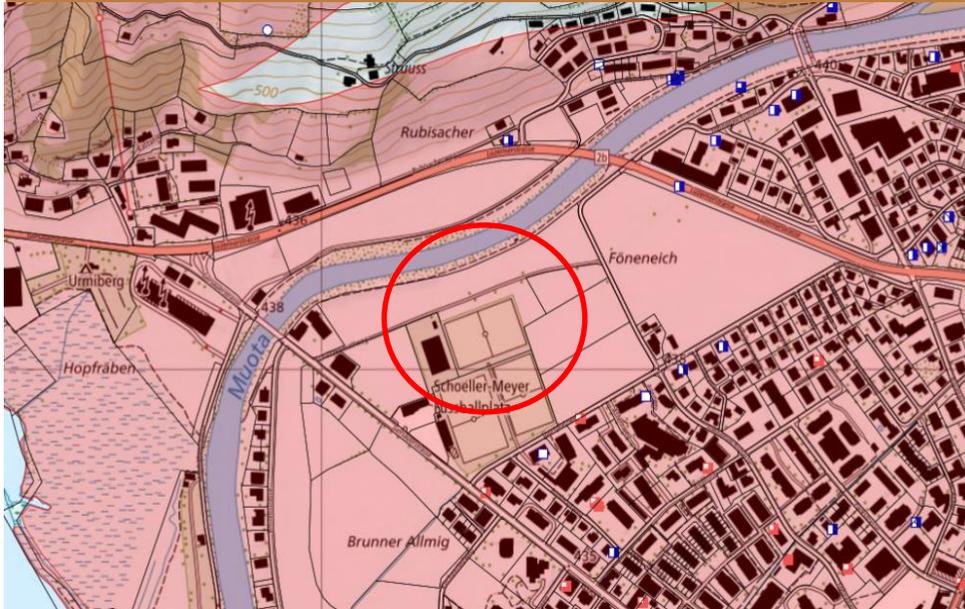


Kataster der belasteten Standorte

Belasteter Standort	Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
Art des Standortes	Es besteht kein Eintrag
Massnahmen	Keine
Bemerkungen	Es wurden keine Untersuchungen über das Vorhandensein von toxischen oder gefährlichen Substanzen durchgeführt. Somit kann keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgegeben werden. Die Bewertung geht davon aus, dass keine "Altlasten" vorhanden sind. Ein späteres Bekanntwerden solcher gefährlichen Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben. Erfolgt die Bewertung in der Annahme, dass keine Altlasten bestehen, muss unter Umständen in der Buchhaltung gemäss Swiss GAAP FER 23 bzw. IAS 37 noch eine Rückstellung gemacht werden, sofern Altlasten bestehen oder vorhanden sind.

GRUNDSTÜCK

Plan Gefahrenzone



Gefahrenzone

Gewässerschutzzone	Gewässerschutzbereich Au (u = unterirdisch) und Ao (o = oberirdisch)
Uferschutzzone	Nein
Naturgefahrenzone	Keine Gefährdung
Waldschutzzone	Nein
Naturschutzzone	Nein
Lawinenzone	Nein
Störfallperimeter	Nein
Bemerkungen	Der Grundwasserschutzbereich "Ao" umfasst die nutzbaren oberirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Die Schutzbereiche bedeuten bei normaler Bauweise keine Einschränkung. Erst bei besonderen Bauvorhaben (zB Wärmepumpenheizung mit Erdsonden) kann es zu behördlichen Einschränkungen kommen. In diesem Fall wird angenommen, dass dieser Schutzbereich für die Fortführung der heutigen Nutzung in Zukunft (so wie in der Vergangenheit) keinen Nachteil darstellt.

BEWERTUNGSMETHODE

Wahl und Begründung der Bewertungsmethode

Wahl der Methode Vergleichswertmethode

Begründung der Methodenwahl Auf Grund der fehlenden Ausnutzungsbestimmungen und im Hinblick der Absicht, das Grundstück weiterhin als Fussballfeld zu nutzen, erfolgt die Bewertung auf der Basis der Vergleichswertmethode.

Wahl des Wertes Marktwert
Die Annahmen in den nachfolgenden Berechnungen lehnen sich an die Bestimmungen der Swiss Valuation Standards an. Die Annahmen widerspiegeln die Definitionen des Marktwertes und beinhalten keine besonderen, aussergewöhnlichen oder persönlichen Ansichten.

Besondere Annahmen Keine

Wertdefinitionen / Methodenbeschriebe

Marktwert

Definition nach Swiss Valuation Standard *„Der Marktwert ist 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 gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

Erläuterungen Im Wert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuer berücksichtigt (Gross Value).

Beilage 1

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Schwyz



Grundbuchauszug

Grundbuch Ingenbohl

Eigentümer

Genossame Ingenbohl, mit Sitz in Ingenbohl, UID CHE-133.402.274, Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen
 Urteil vom 24.02.1886, Beleg 0Jn
 Kauf vom 06.12.1924, Beleg YF597Jn
 Abtretung vom 01.08.1940, Beleg CD1Jn

Liegenschaft Nr. 1033

Plan Nr. 20, Föneneich, Brunner Allmig
 Früherer Eintrag: 139, 131, Tv.1211
 Gesamtfläche 31'406 m², Strasse/Weg, übrige befestigte Fläche, Acker/Wiese/Weide, Garten, übrige humusierte Fläche

Anmerkungen

- 35 Muota- und Starzlenperimeter
 12.02.1932, Beleg 0Jn
- 686 Wegrodel: Öffentlicher Fuss- und Fahrweg Kreis III Nr. 18
 24.10.1991, Beleg 245Jn

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 2973 Recht: Grundlast: Hagpflicht (Gesamtwert unvereinbart)
 zulasten Nr. 1027
 01.08.1940, Beleg CD3Jn
 25.04.1946, Beleg CD484Jn
- 2361 Last: Anschluss- und Leitungsrecht für Abwasser
 zugunsten Nr. 1027
 13.05.1959, Beleg 47Jn
- 2584 Last: Fuss- und Fahrwegrecht, beschränkt
 zugunsten Nr. 1029, 1030
 16.08.1961, Beleg 99Jn
- 2974 Recht: Grundlast: Hagpflicht (Gesamtwert unvereinbart)
 zulasten Nr. 1029, 1030
 16.08.1961, Beleg 99Jn
- 2142 Last: Entwässerungs- und Kanalisationsanlage
 zugunsten Nr. 1037
 13.11.1962, Beleg 207Jn

- 2143 Last: Baurecht und Leitungsrecht für Strassenbeleuchtung
 zugunsten Nr. 1037
 13.11.1962, Beleg 207Jn
- 2676 Recht: Gewerbebeschränkung (Verbot störender Betriebe etc.)
 zulasten Nr. 1030
 28.10.1963, Beleg 228Jn
- 2677 Recht: Gewerbebeschränkung (Kleintierverbot)
 zulasten Nr. 1030
 28.10.1963, Beleg 228Jn
- 2678 Recht: Pflanzbeschränkung
 zulasten Nr. 1030
 28.10.1963, Beleg 228Jn
- 2679 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
 zugunsten Nr. 1030
 28.10.1963, Beleg 228Jn
- 2972 Recht: Grundlast: Hagpflicht (Gesamtwert unvereinbart)
 zulasten Nr. 1030
 28.10.1963, Beleg 228Jn
- 2681 Last: Anschluss- und Leitungsrecht
 zugunsten Nr. 1028
 10.10.1966, Beleg 167Jn
- 2710 Recht: Gewerbebeschränkung (Verbot störender Betriebe etc.)
 zulasten Nr. 970
 27.11.1973, Beleg 306Jn
- 2712 Recht: Gewerbebeschränkung (Kleintierverbot)
 zulasten Nr. 970
 27.11.1973, Beleg 306Jn
- 2713 Recht: Pflanzbeschränkung
 zulasten Nr. 970
 27.11.1973, Beleg 306Jn
- 2724 Recht/Last: Wasserleitungsrecht
 zugunsten und zulasten Nr. 970
 27.11.1973, Beleg 306Jn
- 2151 Last: Selbständiges und dauerndes Recht: Baurecht für ein Spielfeld für einen
 Fussballplatz mit zugehörigen Nebenanlagen inkl. Kleinbauten auf 8'230 m², Frist
 bis: 15.12.2028
 verselbständigt als Grundstück Nr. D2052
 15.12.1998, Beleg 424Jn
- 2675 Last: Leitungsrecht, Frist bis: 31.08.2021
 zugunsten Gemeinde Ingenbohl, UID CHE-115.079.560, Brunnen
 19.11.2001, Beleg 338Jn

13165 Last: Baurecht für öffentliche Kanalisation
zugunsten Gemeinde Ingenbohl, UID CHE-115.079.560, Brunnen
09.01.2009, Beleg 14Jn

13166 Last: Baurecht für Gasleitung
zugunsten ebs Erdgas + Biogas AG, UID CHE-102.558.526, mit Sitz in Schwyz,
Schwyz
09.01.2009, Beleg 14Jn

Grundpfandrechte
Keine

Die Richtigkeit des vorstehenden Grundbuchauszuges wird hiermit bescheinigt.

6430 Schwyz, 19.08.2022/ea

GRUNDBUCHAMT SCHWYZ

Notariat
Grundbuchamt Schwyz
Die Grundbuchverwalterin
Irene Contratto Saray

A. L.



BAULANDBEWERTUNG



Baulandparzelle in der Wohnzone W3 mit einer Grundstücksfläche von 601 m² sowie 300 m² in der öBA

6440 Ingenbohl, Sportplatzweg 11, Teilfläche von 901 m² der Parzelle Nummer 1038

Auftragnehmer/in B&O IMMO GmbH
Huobstrasse 6
8808 Pfäffikon SZ
www.beatochsner.immo
info@beatochsner.immo
Auftragsnummer 2208177

Auftraggeber/in Genossame Ingenbohl
Franz Bissig
Kirchenriedweg 20
6440 Ingenbohl

Eigentümer/in Genossame Ingenbohl
Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen

Datum 31. Januar 2023

Bewertungsstichtag 01. Januar 2023

Baulandwert **CHF 960'000**



INHALTSVERZEICHNIS

Hauptthema	Unterthemen	
MANAGEMENT SUMMARY		3
BASISDATEN	Auftragsdaten	4
	Vorhandene Unterlagen	4
	Generelle Einschränkungen zur Bewertung	5
LAGE	Makrolage, Mikrolage	6
GRUNDSTÜCK	Grundbuchdaten	7
	Bau- und Zonenordnung	7
	Kataster der belasteten Standorte	8
	Gefahrenzone	8
BEWERTUNGSMETHODE	Wahl der Methode	9
	Wertdefinitionen / Methodenbeschriebe	9
RESIDUALWERTMETHODE	Berechnung Neubauprojekt (als Basis für Residualwertberechnung)	10
	Residualwertberechnung	11
BEILAGEN		13 ff

MANAGEMENT SUMMARY

Baulandwert	901 m ²	1'065/m ²	CHF	960'000
Baulandwert Zone W3	601 m ² a	1'547/m ²	CHF	930'000
Landwert öBA	300 m ² a	100/m ²	CHF	30'000

Kennzahlen und Eckdaten

Marktwert im Verhältnis HNF	2'496	Marktwert im Verhältnis Grundstücksfläche	1'065
Diskontsatz nominal	3.00%	Diskontsatz real	2.50%
Nettorendite Annuität	2.54%	Bruttorendite Annuität	3.31%
Betriebskosten pro m ² HNF	21	Instandhaltungskosten pro m ² HNF	12

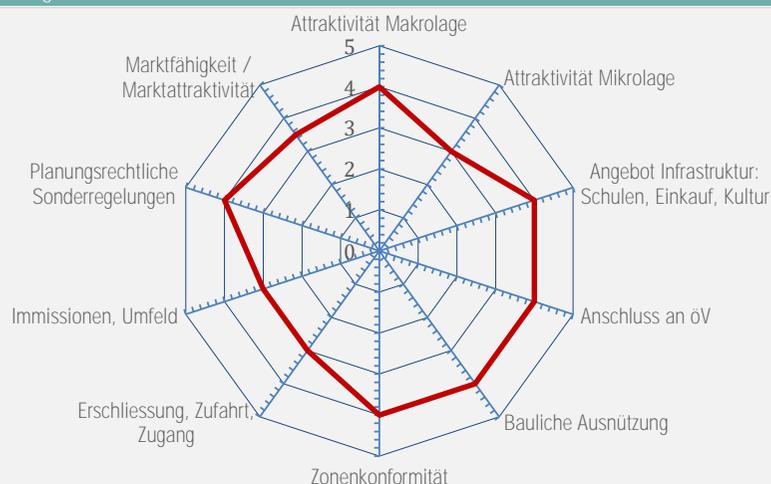
Berechnung Diskontsatz

Realer Diskontierungszinssatz gemäss Fahrländer Partner (Mikrolage- und objektneutral)		2.30%
+ liegenschaftenspez. Risiko	Mikrolage	0.20%
	Nutzung	0.00%
	Sonderzuschläge	0.00%
Diskontsatz real		2.50%

Die Methodik des Diskontsatzes wird unter "Wahl der Bewertungsmethode" näher beschrieben

Nutzung	m ² /Stk.	Anteil	Vertragsmiete (Soll)		Leerstand	Ist-Miete	Marktmiete		Potenzial
			CHF	/m ² /a			CHF	/m ² /a	
Wohnen	361	94%	-	-	n/a	-	82'938	230	0%
Büro	0	0	-	-	n/a	-	-	n/a	0%
Gewerbe	0	0	-	-	n/a	-	-	n/a	0%
Verkauf	0	0	-	-	n/a	-	-	n/a	0%
Lager	24	6%	-	-	n/a	-	2'404	100	0%
Einstellplatz	5	1%	-	-	n/a	-	7'800	130	0%
Parkplatz	0	0	-	-	n/a	-	-	n/a	0%
Total	385	101%	-	-	n/a	-	93'142	242	n/a

Standortrating



Bemerkungen zum Marktwert / Plausibilisierung des Marktwertes

Der Baulandwert wurde auf der Basis der Swiss Valuation Standards (SVS) und mit Hilfe der Residualwert-Methode berechnet und mit den Marktdaten von Fahrländer Partner (FPRE) plausibilisiert.

Gemäss FPRE liegt der innere Baulandwert für eine "gute Lage" zwischen CHF 1'525 bis 1'685/m². Der geschätzte Landwert für die eingezonte Fläche in der W3 liegt in diesem Bereich, was als lageadäquat und unter Berücksichtigung der vergleichbaren Ausnützungsziffer als plausibel eingeschätzt wird.

Der Landwert für den Flächenanteil von 300 m² in der öBA wird auf der Basis von Vergleichswerten auf CHF 100/m² geschätzt.

Marktdaten

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen), Ortschaft Brunnen*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	1'255 - 1'320	1'525 - 1'685	2'105 - 2'445
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'845 - 1'940	2'235 - 2'470	3'085 - 3'585

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnützungsziffer: 0.7.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Stärken / Chancen

Angrenzend an Landwirtschaftszone, nahe Zentrum (Migros, SBB Bahnhof Brunnen).

Schwächen / Risiken

Immissionen Sportplatz und landwirtschaftliche Nutzung.

Schlussfolgerungen

Die nachfolgende Bewertung umfasst die Teilfläche von 601 m², welche in der Wohnzone W3 liegt und weitere 300 m², welche heute in der Landwirtschaftszone liegen. Gemäss Auftrag erfolgt die Bewertung einerseits als Bauland für die eingezonte Fläche von 601 m² in der Wohnzone W3. Die Restfläche von 300 m² erfolgt in der Annahme einer Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA.

Die Abbruchkosten sollen nicht berücksichtigt werden, weil diese auch für die andere Parzelle 720 in vergleichbarer Höhe anfallen werden.

Der Baulandwert für die Grundstücksfläche in der W3 liegt gemäss Fahrländer Partner im Bereich einer guten Lage, was als lageadäquat eingeschätzt wird.

Der Wert für die Teilfläche von 300 m², welche von der Landwirtschafts- und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden soll, wird auf CHF 100/m² geschätzt. Dieser Wert basiert auf wenigen bekannten und veröffentlichten Verkaufspreisen für Bauland in der öffentlichen Zone.

BASISDATEN

Auftragsdaten	
Liegenschaft	6440 Ingenbohl, Sportplatzweg 11, Teilfläche von 901 m ² der Parzelle Nummer 1038
Eigentümer/in	Genossame Ingenbohl Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen
Auftraggeber/in	Genossame Ingenbohl Franz Bissig Kirchenriedweg 20, 6440 Ingenbohl
Bewertungsobjekt	Baulandparzelle in der Wohnzone W3 mit einer Grundstücksfläche von 601 m ² sowie 300 m ² in der öBA
Auftrag	Bewertung des aktuellen Baulandwertes als Basis für einen möglichen Abtausch des Grundstücks mit der Gemeinde Ingenbohl
Bewertungsstichtag	01.01.2023
Projektverantwortlicher	Beat Ochsner, Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1, MSCrE Telefon +41 55 535 73 52
Besichtigungsdatum	23.08.2022 Unbegleitete Standortbesichtigung
Rechnungslegungsstandard	OR (Obligationenrecht)
Bewertungsmethode	Residualwertmethode Die Methode(n) werden unter "Bewertungsmethoden" beschrieben
Gültigkeit des Gutachtens	Die Annahmen im Gutachten beziehen sich auf den Bewertungsstichtag. Liegt dieser in der Vergangenheit oder in der Zukunft, so wurden die Annahmen mit dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens angenommen. Die Annahmen sind so lange gültig, wie ein normaler Verkaufsprozess dauert oder bis sich die Marktverhältnisse oder Objektmerkmale (zB Mietertrag) wesentlich verändern.
Experte (Qualifikation)	Beat Ochsner Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1 Master of Science in Real Estate Mitglied der Bewertungsexperten-Kammer SVIT Der Experte erklärt hiermit, dass zum Auftraggeber und den involvierten Parteien keine Interessenkonflikte bestehen und er seine Bewertung unabhängig und neutral erstellt hat.

Vorhandene Unterlagen	Beilagen
Grundbuchauszug	07.10.2021 1
Kaufvertrag	Nein
Katasterplan	Onlineabfrage vom 23.08.2022
Gebäudeversicherungsausweis	Nein
Steuerschätzung	Nein
Mieterspiegel	Nein
Mietverträge	Nein
Pläne	Nein
Nutzflächen	Nein
Abrechnung	Nein
Investitionsbudget	Nein
Baurechtsvertrag	Nicht zutreffend
Angaben aktueller Baurechtszins	Nicht zutreffend
Stockwerkeigentümerreglement	Nicht zutreffend
Angaben zum Erneuerungsfonds	Nicht zutreffend
Investitionsplan	Nein
Baubeschrieb	Nein
Weitere Unterlagen	Keine

Qualität der Unterlagen	Gut
Fehlende Unterlagen	Keine
B&O IMMO GmbH	Pfäffikon SZ, 31. Januar 2023
Huobstrasse 6	
CH-8808 Pfäffikon SZ	
T: +41 55 535 73 52	
M: +41 79 753 68 83	
E: info@beatochsner.immo	



Beat Ochsner
Zertifizierter Experte ISO 17024/SEC 04.1

Generelle Einschränkungen zur Bewertung

Unsicherheiten	<p>Gemäss Swiss Valuation Standards (SVS) muss im Bericht auf substanzielle Unsicherheiten hingewiesen werden. Ein genereller Disclaimer, wonach eine Bewertung mit Unsicherheiten verbunden ist, reicht dabei nicht aus, weil das Ausmass der Unsicherheiten von Fall zu Fall unterschiedlich ist. Diese Unsicherheiten dürfen nicht mit dem Marktrisiko verwechselt werden. Die Unsicherheiten beziehen sich auf den Grad der Überzeugung des Gutachters, dass der ermittelte Marktwert genau dem Preis entspricht, der bei einer tatsächlichen Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt wird.</p> <p>Quellen der Bewertungsunsicherheit sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Status des Bewerter: der Experte ist Iso-zertifiziert und hat über 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbewertung- Inhärente Unsicherheit (einzigartige Liegenschaft, «Hoffnungswerte»): die Liegenschaft hat keine aussergewöhnlichen Merkmale und ist "marktkonform"- Beschränkter Zugang zu Informationen: Die Qualität der Unterlagen und Informationen wird als "gut" eingestuft. Es sind keine Angaben offen- Marktliquidität und -aktivität: die Liegenschaft befindet sich auf Grund der Lage und der zu grunde gelegten Bauzone (W3) in einem sehr liquiden Markt- Marktvolatilität: Als Folge der Pandemie ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien markant gestiegen und es besteht ein Nachfrageüberhang. Vor allem Einfamilienhäuser und Immobilien in ländlichen Gebieten, im Grünen, mit einem grossen Balkon oder Umschwung sind im aktuellen Marktumfeld sehr begehrt.
Steuerliche Aspekte	<p>Steuerlichen Aspekte sowie Auswirkungen mehrwertsteuerlicher Regelungen wurden, soweit es sich nicht um liegenschaftenspezifische Steuern handelt, bei der Wertfeststellung nicht berücksichtigt.</p>
Informationen	<p>In der Bewertung wird dargelegt, auf welche Informationsquellen es sich abstützt. Es gehört aber nicht zur Aufgabe, die Zuverlässigkeit und Richtigkeit dieser Informationsquellen mittels kundenunabhängiger Informationen nachzuprüfen.</p>
Flächenangaben	<p>Angaben über Masse und Flächen wurden vom Auftraggeber mitgeteilt oder glaubwürdigen Quellen entnommen. Eigene Vermessungen wurden nicht in Auftrag gegeben. Daher kann für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernommen werden. Alle innerhalb des Mandats benutzten Skizzen, Graphiken, Fotografien, Pläne etc. dienen nur der Veranschaulichung.</p>
Altlasten und Schadstoffe	<p>Die Angaben zu den Altlasten beziehen sich auf öffentlich zugängliche Angaben. Weitere Abklärungen betreffend Altlasten und schadstoffhaltigen Materialien im Boden oder Gebäude wurden nicht vorgenommen. Allfällige Kosten für eine Entsorgung werden in der Bewertung nur berücksichtigt, sofern uns diese bekannt sind oder entsprechende ökologische Gutachten zur Verfügung stehen.</p>
Ermessensspielraum	<p>Diese Bewertung ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information der Begünstigten gemäss der Vereinbarung bestimmt. Sie stützt sich auf spezifische Tatsachen und Umstände und ist nicht für den Gebrauch durch Dritte gedacht. Diese können sich nicht darauf verlassen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist ohne Zustimmung des Auftragnehmers untersagt.</p>
Jahresabschlussarbeiten	<p>Die Arbeiten oder die Resultate in diesem Gutachten genügen weder einer Jahresabschlussprüfung noch einer Due Diligence.</p>
Verwendung des Gutachtens	<p>Diese Bewertung ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information der Begünstigten gemäss der Vereinbarung bestimmt. Sie stützt sich auf spezifische Tatsachen und Umstände und ist nicht für den Gebrauch durch Dritte gedacht. Diese können sich nicht darauf verlassen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist ohne Zustimmung des Auftragnehmers untersagt.</p>

LAGE

Makrolage



Brunnen ist eine Ortschaft in Ingenbohl, das gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Schwyz ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Ingenbohl zählt 9'072 Einwohner (2021), verteilt auf 3'969 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 62 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 25.1% der Haushalte im Jahr 2020 zu den oberen Schichten (Schweiz: 34.2%), 35.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.4%) und 39.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.4%). Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 641 Betriebe mit 3'528 Beschäftigten weist die Gemeinde Ingenbohl im Jahr 2019 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 23 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 95 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'560 vollzeitäquivalenten Stellen sind 42.2 (2%) im 1. Sektor, 526.6 (21%) im Industrie- und 1'991 (78%) im Dienstleistungssektor.

Quelle: IMBAS, Fahrländer Partner

Mikrolage



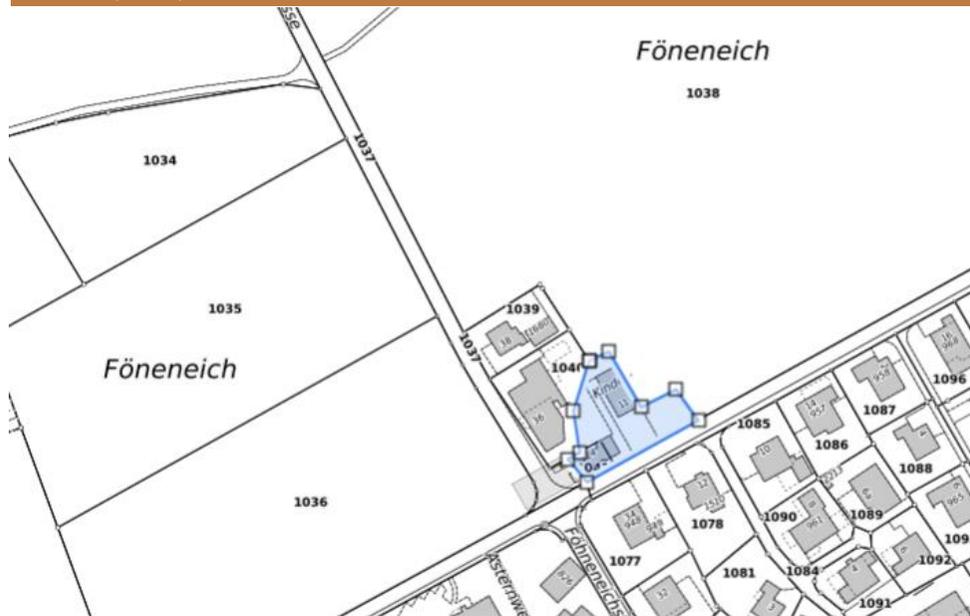
Das zu bewertende Grundstück befindet sich 650 Meter nordöstlich vom Zentrum und grenzt in nordöstlicher Richtung an die Landwirtschaftszone an.

Der Sportplatz / Fussballplatz liegt ca. 200 Meter, das Lido Brunnen ca. 750 Meter und der Bahnhof Brunnen ca. 700 Meter entfernt.

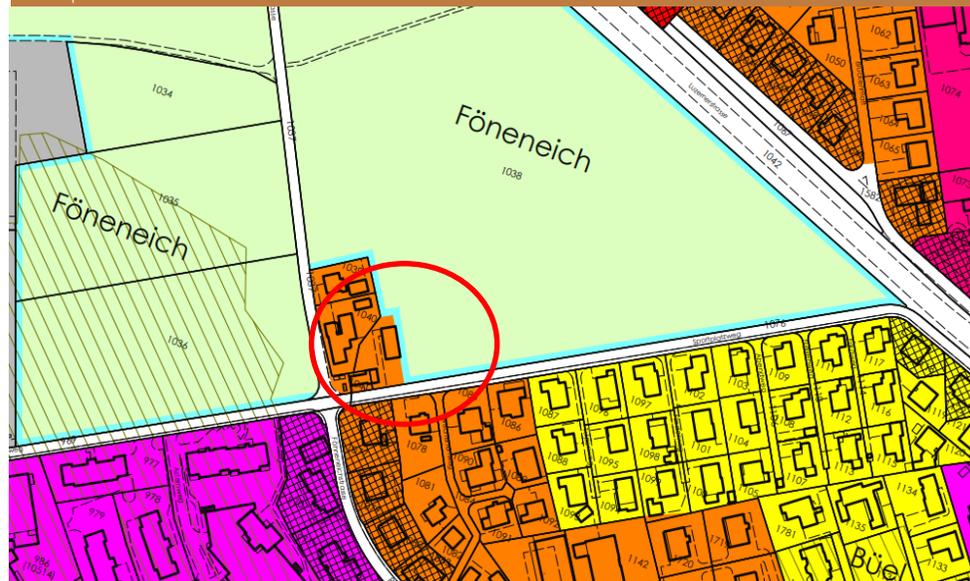
Das Grundstück ist über den Sportplatzweg erschlossen.

GRUNDSTÜCK

Grundbuchplankopie



Zonenplan



Grundbuchdaten

Eigentumsart	Alleineigentum
Kataster-Nummer	1038
Parzellenfläche	901 m ² Teilflächen 601 m ² und 300 m ² von 43'177 m ²
Eigentümer	Genossame Ingenbohl Kirchenriedweg 20, 6440 Brunnen
Anmerkungen	Muota- und Starzlenperimeter
Vormerkungen	Keine
Rechte	Grundlast Hagpflicht zL 1040
Lasten	Baubeschränkung zG 1042, Entwässerungs- und Kanalisationsanlage zG 1037, Baurecht und Leitungsrecht für Strassenbeleuchtung zG 1037, Kabelleitungsrecht zG EWS AG, Näherbaurecht zG 1041, Baurecht für Kindergarten / Nachtrag mit Frist bis 30.06.2011 zG Gemeinde Ingenbohl, Baurecht inkl. Zuleitung für Pumpwerk Büöl zG Gemeinde Ingenbohl
Rechte-/Lasten	Keine
Bemerkungen	Keine

Bau- und Zonenordnung

Bauzone	601 m ² : Wohnzone W3 / 300 m ² öBA
Nutzungsziffer	W3: Ausnutzungsziffer 0.75 für Wohnbauten
Vorschriften	W3: Vollgeschosse max. 3, Gebäudehöhe max. 10.5 Meter, Firsthöhe max. 14 Meter, Gebäudelänge max. 40 Meter, Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3 Meter. Reduktion Anteil gewerbliche Ausnutzungsziffer um 1/3 der Bruttogeschossfläche bei gewerblichen Bauten (inkl. Dienstleistungsbetrieben).
Aktuelle Ausnutzung	Die bestehende Liegenschaft umfasst ein Vollgeschoss, es besteht ein markantes Ausnutzungspotenzial mit zwei weiteren Vollgeschossen.
Bemerkungen	Gemäss Mail vom 13.1.2023 soll die Teilfläche von 300 m ² der Parzelle KTN 1038 als öBA und nicht umgezont als W3 bewertet werden.

GRUNDSTÜCK

Plan Kataster der belasteten Standorte

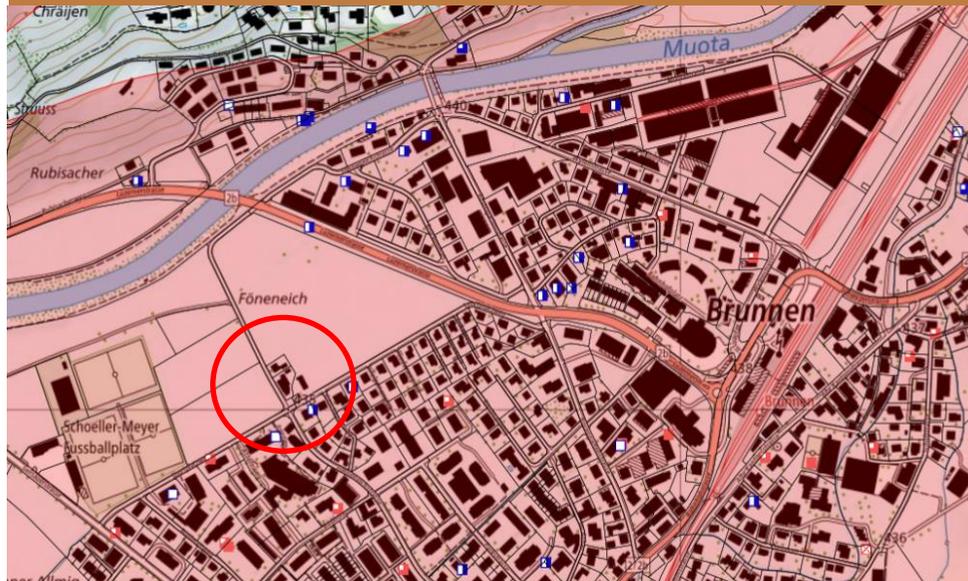


Kataster der belasteten Standorte

Belasteter Standort	Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
Art des Standortes	Es besteht kein Eintrag
Massnahmen	Keine

Bemerkungen
 Es wurden keine Untersuchungen über das Vorhandensein von toxischen oder gefährlichen Substanzen durchgeführt. Somit kann keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgegeben werden. Die Bewertung geht davon aus, dass keine "Altlasten" vorhanden sind. Ein späteres Bekanntwerden solcher gefährlichen Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben. Erfolgt die Bewertung in der Annahme, dass keine Altlasten bestehen, muss unter Umständen in der Buchhaltung gemäss Swiss GAAP FER 23 bzw. IAS 37 noch eine Rückstellung gemacht werden, sofern Altlasten bestehen oder vorhanden sind.

Plan Gefahrenzone



Gefahrenzone	
Gewässerschutzzone	Gewässerschutzbereich Au (u = unterirdisch) und Ao (o = oberirdisch)
Uferschutzzone	Nein
Naturgefahrenzone	Keine Gefährdung
Waldschutzzone	Nein
Naturschutzzone	Nein
Lawinenzone	Nein
Störfallperimeter	Nein

Bemerkungen
 Der Grundwasserschutzbereich "Ao" umfasst die nutzbaren oberirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Die Schutzbereiche bedeuten bei normaler Bauweise keine Einschränkung. Erst bei besonderen Bauvorhaben (zB Wärmepumpenheizung mit Erdsonden) kann es zu behördlichen Einschränkungen kommen. In diesem Fall wird angenommen, dass dieser Schutzbereich für die Fortführung der heutigen Nutzung in Zukunft (so wie in der Vergangenheit) keinen Nachteil darstellt.

BEWERTUNGSMETHODE

Wahl und Begründung der Bewertungsmethode

Wahl der Methode	Residualwertmethode
Begründung der Methodenwahl	In der Schweiz sind Transaktionsdaten nicht öffentlich, weshalb eine Bewertung auf der Basis von Vergleichsbaulandwerten nicht möglich ist. In der Schweiz gilt die "Residualwertmethode" (auch Methode der Rückwärtsrechnung genannt) als "best practice" zur Bewertung von unbebauten Grundstücken. Das Ergebnis der Rückwärtsrechnung wird mit vorhandenen statistischen Daten plausibilisiert.
Wahl des Wertes	Baulandwert Die Annahmen in den nachfolgenden Berechnungen lehnen sich an die Bestimmungen der Swiss Valuation Standards an. Die Annahmen widerspiegeln die Definitionen des Marktwertes und beinhalten keine besonderen, aussergewöhnlichen oder persönlichen Ansichten.
Besondere Annahmen	Keine

Wertdefinitionen / Methodenbeschriebe

Marktwert	
Definition nach Swiss Valuation Standard	<i>„Der Marktwert ist 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 gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“</i>
Erläuterungen	Im Wert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuer berücksichtigt (Gross Value).
Residualwertmethode	
Definition	Die Residualwertmethode umfasst die Schätzung eines Projektwertes einer Immobilie nach Fertigstellung oder Abschluss einer Sanierung. Von diesem Projektwert werden alle Kosten abgezogen, die aufgewendet werden müssen, um den Projektwert zu erzielen (Abbruch-, Planungskosten, Infrastrukturarbeiten, Baukosten, Beratungshonorare und Finanzierungskosten). Als Differenz aus dieser Rückwärtsrechnung ergibt sich der massgebende Baulandwert.
Erläuterungen	Die Residualwertmethode wird benutzt, um den Wert für ein unbebautes Grundstück zu erhalten.
Diskontierungszinssatz	
Definition	Die Berechnung des massgebenden Diskontierungszinssatzes basiert auf dem hedonischen Diskontsatzmodell von Fahrländer Partner (FPRE) für die jeweilige Mikrolage. Die realen Diskontsätze werden für jede Hauptnutzung im Verhältnis des jeweiligen Mietertrages bzw. der Marktmieten gewichtet. Weil die Diskontsätze für eine ganze Mikrolage gelten, werden überdurchschnittliche bzw. nachteilige Lagen innerhalb einer Gemeinde mit Ab- und Zuschlägen berücksichtigt. Die Zu- und Abschläge unterscheiden sich nach Nutzung und sind bei Wohnnutzungen kleiner, als zum Beispiel bei Verkaufsnutzungen, wo die Mikrolage viel wichtiger ist. Hinzu kommen Zuschläge für die Nutzung (zB unflexible Grundrisse) sowie Sonderzuschläge für spezifische Risiken (zB Altlasten, Denkmalschutz, Baurecht).

BERECHNUNG NEUBAUPROJEKT

Berechnung Ausnützung		Menge
Parzellenfläche		901.0 m ²
Nicht anrechenbare Grundstücksfläche		-300.0 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche		601.0 m ²
Ausnützungsziffer		75%
Erlaubte Bruttogeschossfläche BGF / anrechenbare Geschossfläche aGF		450.8 m ²
Erlaubte Vollgeschosse		3
= Gebäudegrundfläche		150 m ²
+ Untergeschoss, das nicht in Ausnützungsziffer fällt	0%	0 m ²
+ Dachgeschoss, das nicht in Ausnützungsziffer fällt	0%	0 m ²
= Total Bruttogeschossfläche Neubauprojekt		451 m ²
+ Lagerflächen im UG im Anteil der Geschossfläche enthalten	20%	30 m ²
+ Autoabstellplätze in Tiefgaragen pro m ² BGF	100	5

Bemerkungen
Flächenanteil in der öBA, welcher separat bewertet wird (siehe Summary)
Ausnützungsziffer bestimmt erlaubte BGF im Verhältnis der anrechenbaren Grundstücksfläche. Je nach Kanton wird BGF unterschiedlich interpretiert (z.B. ohne Fassade, DG, UG).
Zusätzliche Ausnützung, welche nicht in die Ausnützungsziffer fällt
pro x m ² BGF

Visualisierung Projekt		Anteil
2. OG	Wohnen	100%
1. OG	Wohnen	0%
EG	Wohnen	0%
UG	NNF, FF	100%
	Parking	
	Total	100%

Bemerkungen
Schematische Darstellung

Berechnung Volumen	Geschoss	Nutzung	Menge	m ³ /m	Volumen SIA 416
UG		Gebäudevolumen Tiefgarage	5	95 m ³	474 m ³
UG		Lager, Nebenfläche (NNF), Technik (FF)	75 m ²	3.0 m	225 m ³
EG		Wohnen	150 m ²	2.8 m	421 m ³
1. OG		Wohnen	150 m ²	2.8 m	421 m ³
2. OG		Wohnen	150 m ²	2.8 m	421 m ³
Firsthöhe				8.4 m	1'962 m ³
Davon Anteil Gebäudevolumen unter Terrain					700 m ³
Davon Anteil Gebäudevolumen über Terrain					1'262 m ³

Bemerkungen
Abstellplatz 2.5 x 5.5 x 2 für anteilmässige Erschliessung x 3 m GH plus 15% für KF
Anteil rund 1/2 der Gebäudegrundfläche

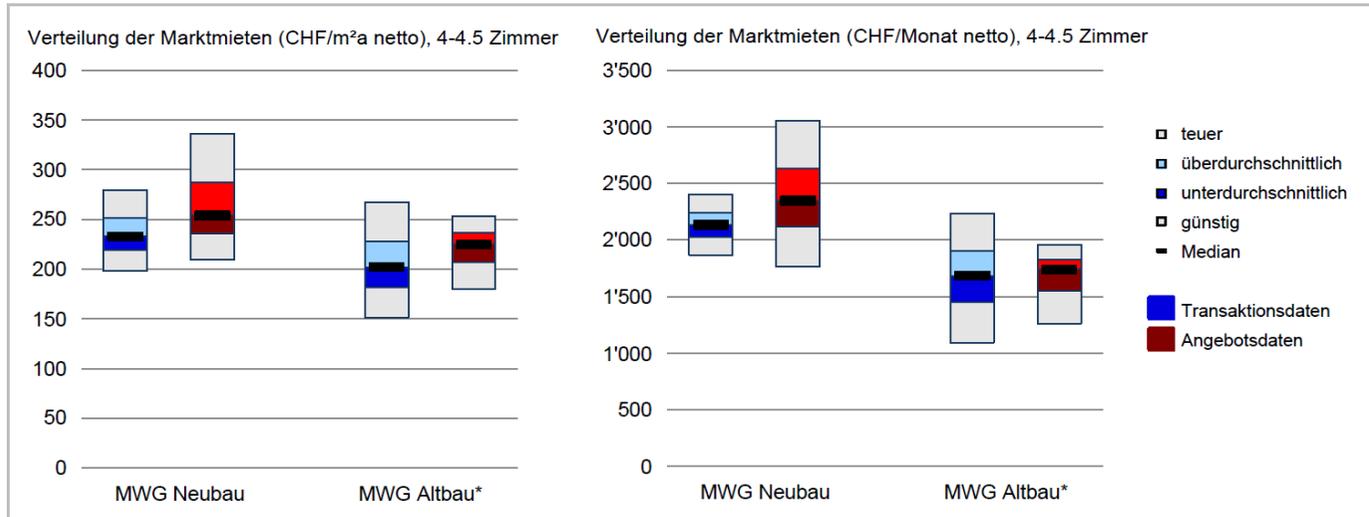
RESIDUALWERTBERECHNUNG

Berechnung Mietertrag	Wohnen	Büro	Gewerbe	Verkauf	Lager	Einstellplatz	Parkplatz	Total
Nutzungsaufteilung	100%	0%	0%	0%				100%
Geschätzte BGF	451 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	30 m ²			451 m ²
./.. Fassade, Erschliessung, etc.	20%	20%	20%	20%	20%			15%
Vermietbare Nutzflächen	361 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	24 m ²	5	-	385 m ²
Geschätzte Marktmieten	230/m ² /p.a.	0/m ² /p.a.	0/m ² /p.a.	0/m ² /p.a.	100/m ² /p.a.	130/Stk/Mt	0/Stk/Mt	242/m ² /p.a.
Mietertrag pro Nutzung	82'938	-	-	-	2'404	7'800	-	93'142

Bemerkungen
Nutzungsaufteilung gemäss Berechnung Neubauprojekt

Abzug für Fassade, innere Erschliessungs- und Funktionsflächen

Geschätzte durchschnittliche Marktmiete pro Hauptnutzung



Quelle: IMBAS, Fahrländer Partner
*Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2013

Berechnung Projektwert	Wohnen	Büro	Gewerbe	Verkauf	Lager	Einstellplatz	Parkplatz	Total
Total Mietertrag	82'938	-	-	-	2'404	7'800	-	93'142
Strukturelle Leerstände	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	1'863
Liegenschaftssteuer	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
Versicherungen	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2'329
Nicht verrechenbare Nebenkosten	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	1'863
Verwaltungsgebühren	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	3'726
Instandhaltungskosten	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4'657
CAPEX	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	0.00%	7'451
Betriebskosten/Nettoertrag	23.50%	23.50%	23.50%	23.50%	23.50%	23.50%	15.50%	71'254
Realer Diskontierungszinssatz	2.50%	4.90%	5.40%	4.20%	5.40%	2.50%	2.50%	2.54%
Projektwert Neubau	2'540'000	-	-	-	30'000	240'000	-	2'810'000

Bemerkungen
Geschätzte Mietertragsausfälle pro Hauptnutzung
Kantone (BE), (BS), (FR), (GE), (GR), (SG), (TG), (VD), (VS), (TI)

Nicht auf die Mieter umwälzbare Nebenkosten

Rückstellungen für zukünftige Sanierungen (CAPEX)
Total Betriebskosten / zukünftige Eigentümerlasten
Realer Diskontsatz pro Hauptnutzung

RESIDUALWERTBERECHNUNG

Berechnung Baukosten	Basis	Dauer	Menge	Einheit	Total
BKP 1	Abbruchkosten		0 m³ à	50/m³	-
	Altlastenentsorgung		901 m² à	-	-
	Baugrundsicherungen				-
BKP 2	Baukosten unter Terrain		700 m³ à	350/m³	240'000
	Baukosten über Terrain		1'262 m³ à	900/m³	1'140'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen				-
BKP 4	Umgebungsarbeiten		451 m² à	180/m²	80'000
BKP 5	Baunebenkosten			8%	120'000
	Erschliessungskosten	Parzellenfläche	601 m² à	25/m²	20'000
	Baukreditzinsen	Baukosten BKP 1 bis 5	2.0 Jahre	2.50%	40'000
	Baulandverzinsung	Baulandwert heute	4.0 Jahre	2.50%	90'000
Total Baukosten				CHF	1'730'000

Bemerkungen

Gemäss Auftrag bleiben die Abbruchkosten unberücksichtigt

Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte Pfählung, Grundwassersicherung, Verankerungen etc.

Benchmark CHF 280-350/m³

Benchmark W = CHF 800-950, B = 600-700, G = 500-600/m³

z.B. Krananlagen, nutzerspezifische Einrichtungen

Grundstücksfläche abzüglich Gebäudegrundfläche

Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistung

Perimetergebühren, Anschluss Strom, Wasser, Gebühren, Strasse

Mittlere Verzinsung über ganze Bauzeit

Renditeerwartung auf Bauland bis Bauvollendung

Berechnung Landwert	Menge	Total
Projektwert Neubau		2'810'000
./. Baukosten BKP 1 - 5		-1'730'000
./. Projektrisiko	5%	-140'000
./. Erstvermietungskosten	8%	-10'000
./. Leerstand per Fertigstellung	0%	-
./. Sonstige Kosten	-	-
Rundung	-	-
Baulandwert	CHF	930'000
Baulandwert pro m² Grundstücksfläche	601 m²	1'547
Baulandwert pro m² Bruttogeschossfläche	451 m²	2'063
Baulandwert pro m² Geschossfläche	601 m²	1'547

Bemerkungen

Risiko für Unsicherheiten Baukosten, Planungs-, Bauzeit, Mietertrag, etc.

Zusätzliche Verwaltungskosten für Erstvermietung

Anfangsleerstand nach Fertigstellung

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen), Ortschaft Brunnen*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m²	1'255 - 1'320	1'525 - 1'685	2'105 - 2'445
CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'845 - 1'940	2'235 - 2'470	3'085 - 3'585

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnützungsziffer: 0.7.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Quelle: IMBAS, Fahrländer Partner

Beilage 1

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Schwyz



Grundbuchauszug

Grundbuch Ingenbohl

Eigentümer

Genossame Ingenbohl, mit Sitz in Ingenbohl, UID CHE-133.402.274, 6440 Brunnen
Kauf vom 01.08.1940, Beleg CD3Jn

Informationen zum Eigentum

Weitere Käufe: 01.08.1940 CD4Jn ff.!

Liegenschaft Nr. 1038

Plan Nr. 21, Föneneich
Früherer Eintrag: Tv.1211, 1212, 410
Gesamtfläche 43'177 m², Gebäude Assek.Nr. 914
Gebäude Assek.Nr. 1679, Sportplatzweg 11
Strasse/Weg, übrige befestigte Fläche, Acker/Wiese/Weide, Gartenanlage

Anmerkungen

35 Muota- und Starzlenperimeter
12.02.1932, Beleg 0Jn

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 2175 Recht: Grundlast: Hagpflicht (Gesamtwert unvereinbart)
zulasten Nr. 1040
28.07.1953, Beleg CG25Jn
- 2112 Last: Baubeschränkung (Baulinienabstand mit Bauverbot)
zugunsten Nr. 1042
12.04.1961, Beleg 37Jn
- 2142 Last: Entwässerungs- und Kanalisationsanlage
zugunsten Nr. 1037
13.11.1962, Beleg 207Jn
- 2143 Last: Baurecht und Leitungsrecht für Strassenbeleuchtung
zugunsten Nr. 1037
13.11.1962, Beleg 207Jn
- 2140 Last: Kabelleitungsrecht
zugunsten EWS AG, UID CHE-105.925.851, mit Sitz in Schwyz, Ibach
30.03.1971, Beleg 47Jn
- 2150 Last: Näherbaurecht
zugunsten Nr. 1041
17.09.1973, Beleg 260Jn

- 2665 Last: Baurecht für Kindergarten / Nachtrag, Frist bis: 30.06.2011
zugunsten Gemeinde Ingenbohl, UID CHE-115.079.560, Brunnen
15.09.1981, Beleg 198Jn
24.08.2007, Beleg 364Jn
- 2141 Last: Baurecht inkl. Zuleitungen für Pumpwerk Büöl
zugunsten Gemeinde Ingenbohl, UID CHE-115.079.560, Brunnen
19.11.2001, Beleg 339Jn

Grundpfandrechte

Keine

Die Richtigkeit des vorstehenden Grundbuchauszuges wird hiermit bescheinigt.

6430 Schwyz, 07.10.2021/ylk

GRUNDBUCHAMT SCHWYZ

Notariat
Grundbuchamt Schwyz
Die Stv. Grundbuchverwalterin
Sandra Rickenbacher

S. Rickenbacher

