SOTIRIA
unabhängiges Sachwalter und Beratungsbüro

Betreibungsamtliche Schatzung

Objekt:	**4 ½ - Zimmer-Einfamilienhaus, Doppelgarage und Pool Weiherpark 1 6221 Rickenbach Grundstück Nr. 1105, Wohnhaus Nr. 417.0598, GB Rickenbach, E-GRID: CH295086363540**
Auftraggeber:	**Betreibungsamt Kreis Michelsamt Bahnhofplatz 10 / Pf. 360 6215 Beromünster**
Eigentümer:	**Zipperle Manfred, geb. 05.05.1957 Zipperle-Thaler Roswitha, geb. 13.08.1963 beide, Weiherpark 1 6221 Rickenbach Miteigentum zu je 1/2**
Bewertungsstichtag:	**22.06.2019**
Besichtigung:	**22.06.2019**
Betreibungsamtlicher Wert:	**CHF 1‘120‘000.00**

Sotiria GmbH
Bahnhofstrasse 10 / Pf. 360
6215 Beromünster
Tel 041 930 05 91
Fax 041 930 05 19

Bankverbindung
Raiffeisenbank Beromünster
IBAN CH98 8117 0000 0038 2454 4

www.sotiria.ch
info@sotiria.ch

Mitglied Verband Luzerner Sachwalter LSV

1. Allgemeines:

Katasterschatzung:	CHF 724'500.00 (gültig ab 01.07.2010)
Mietwert Eigennutzung:	CHF 28'474.00
Gebäudeversicherung:	CHF 448'000.00 (Wohnhaus Nr. 401.0468), 06/2009

2. Schatzungsgegenstand:

Grundstück:	Grundstück Nr. 1105
Plan:	Nr. 34
Fläche:	5a 42m2
Dienstbarkeiten / Grundlasten	gemäss beiliegendem Grundbuchauszug
Vor-/Anmerkungen:	gemäss beiliegendem Grundbuchauszug
Adresse:	Weiherpark 1, 6221 Rickenbach
Gebäude:	4 1/2 Zimmer-Einfamilienhaus, freistehend Gebäudevers. Nr. 598 (Weiherpark 1) mit Nebenräumen, Garagen und Pool (370X800)

3. Grundstückbeschrieb:

Art:	Liegenschaft, bebaut in Form eines Rechtecks
Topographie	flach
Erschliessung:	Grundstück ist vollständig erschlossen
Altlasten:	keine Angaben im Altlastenverdachtsregister

4. Lage:

Standort:	Weiherpark 1, am Rande eines Einfamilienhausquartiers
Besonnung, Aussicht:	gut, Sicht begrenzt, Fernsicht beschränkt, Gartensitzplatz gegen Süd-West
Immissionen:	keine
Nachbarschaftsqualität:	i.O., Einfamilienhausquartier
Verkehrstech. Erschliessung:	Zufahrt ab Hauptstrasse: Rickenbach-Menziken, Moosmattstrasse, Wolfsgrueb, rechts, Weiherpark, Busstation in Dorfzentrum, ca. 300 m
Schule, Kindergärten	Kindergarten, Primarschule, Oberstufenschulhaus in 6221 Rickenbach, Gymnasium in 6215 Beromünster
Einkaufsmöglichkeiten:	gut (Bank, Post, div. Detaillisten, Restaurants)

5. Gebäude:

Baujahr:	2010 (es wurden keine nennenswerten Renovationen getätigt, gut unterhalten, Spannungsriss im Elternschlafzimmer => siehe Foto)
Kubatur:	973 m3 (Kant. Gebäudeversicherung)
Nettowohnfläche:	ca. 135 m2 (Nutzfläche)
Konstruktion:	Das Gebäude ist in massiver Bauweise erstellt
Heizung:	Wärmepumpe (CTC Wärmepumpe)

6. Bewertungsmethode:

Nach Wüst und Partner (Vergleichsmethode, hedonische Methode)

Angebotspreis Region pro m2 Hauptnutzfläche =>	**CHF 8‘200.00 (Mittel, Q3 2018)**
d.h. => 135 m2 à CHF 8‘100.00 ergibt	**CHF 1‘107‘000.00**

7. Vergleichswert:

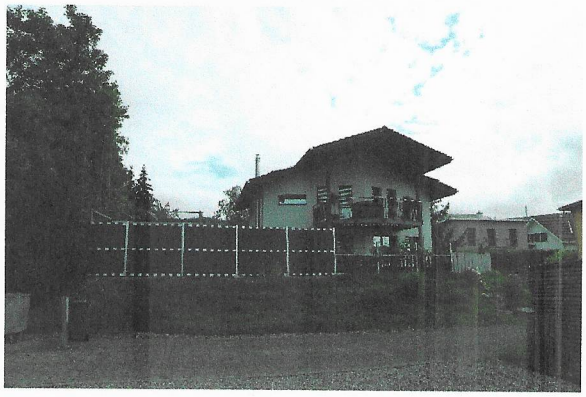
Bauten (Kataster):	**CHF 682‘400.00**
abz. Altersentwertung ca. 9%	**CHF 61‘000.00**
zuzüglich Umgebung 12% v. GV	**CHF 82‘000.00**
Doppelgarage	**CHF 60‘000.00**
Pool	**CHF 50‘000.00**
Landwert: 542 m2 à CHF 600.00	**CHF 325'000.00**
Total:	**CHF 1'128'400.00**

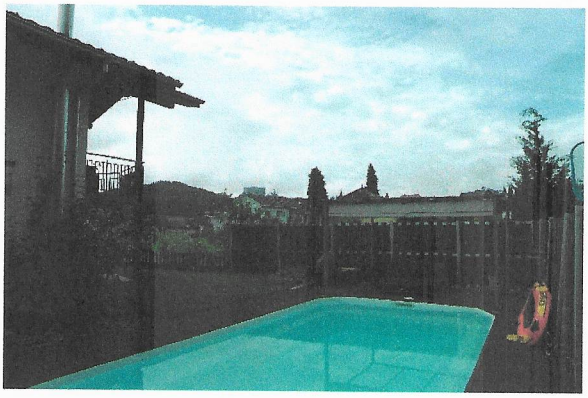
8. Mittelwert/Schatzungswert: **CHF 1'120'000.00, gerundet**

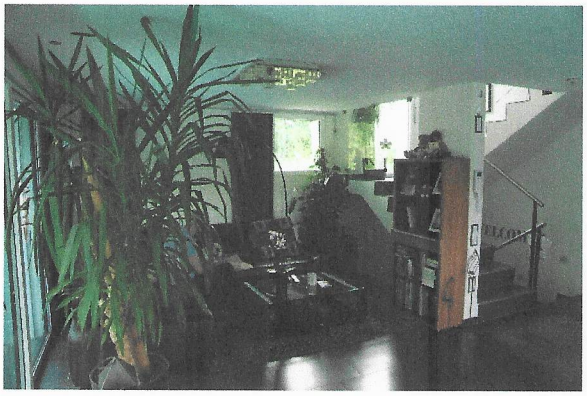
09. Anhänge/Beilagen:

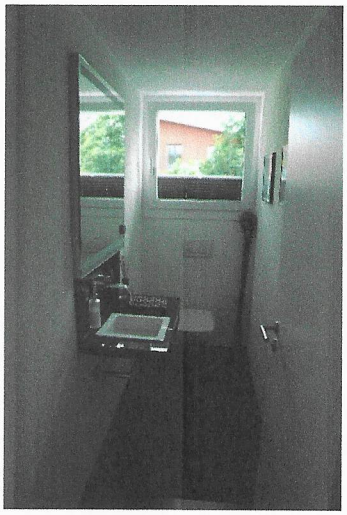
- **Grundbuchauszug vom 07.09.2019**
- **Grundbuchplan**
- **Planunterlagen Baueingabe vom 26.06.2009**

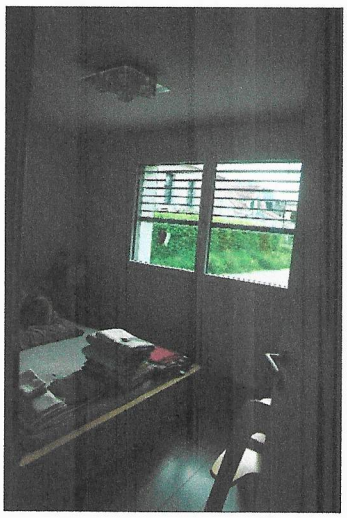
10. Photos / Ansicht:

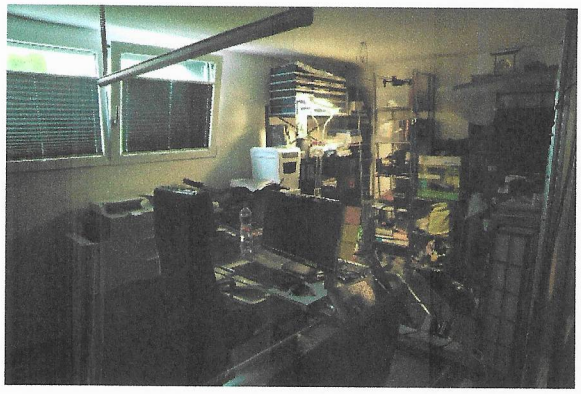


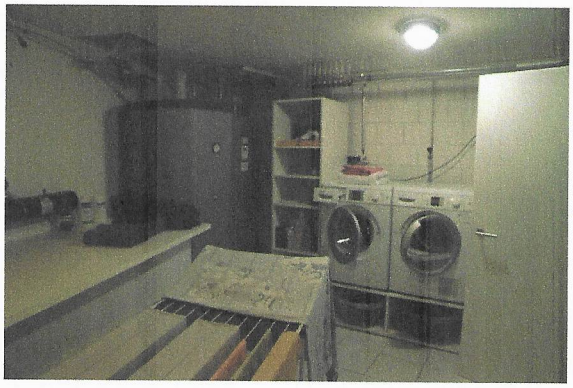


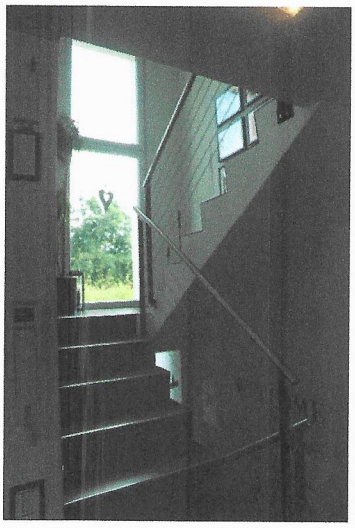


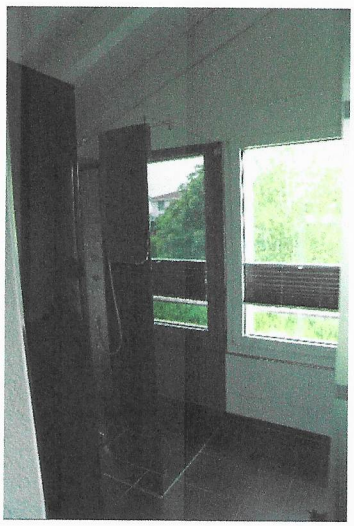


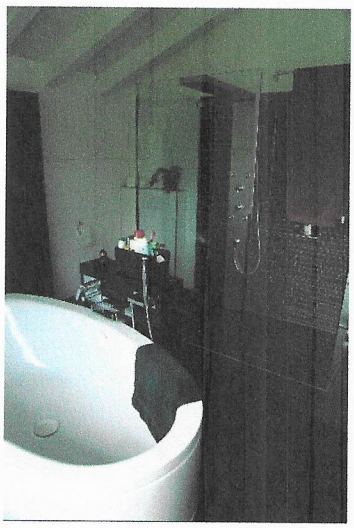


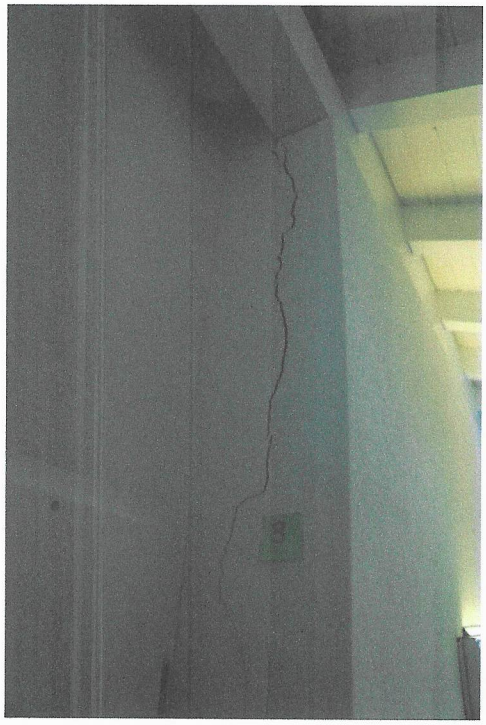


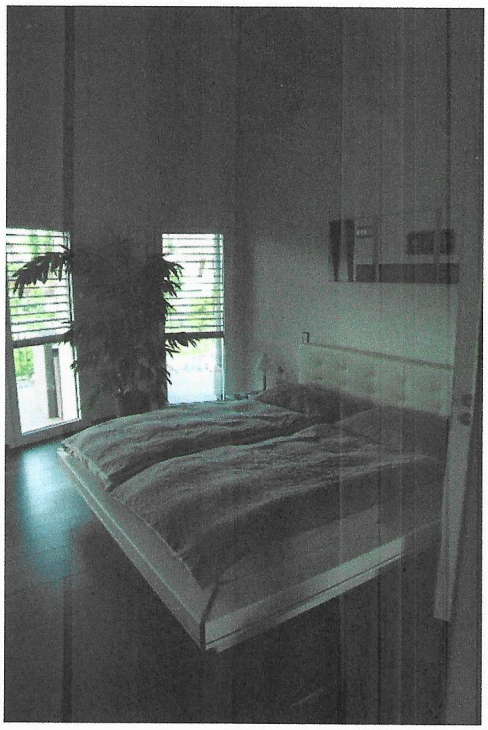


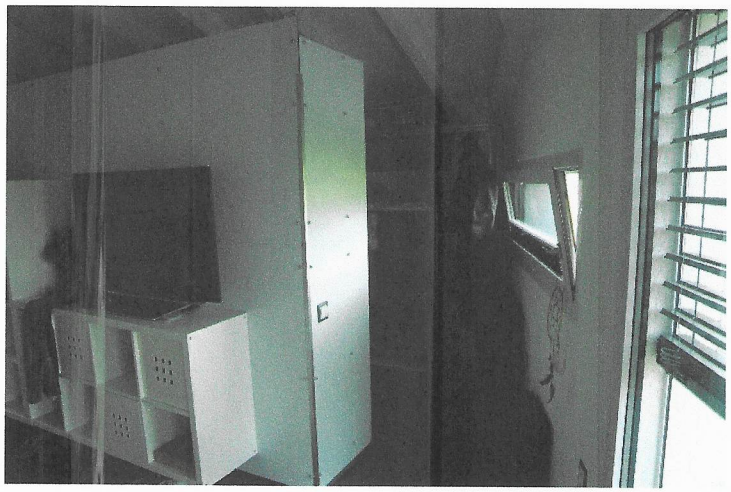












Beromünster, 21.06.2019

Der Experte:

Sotiria GmbH

lic. iur. Linus J. Suter
pat. Sachwalter

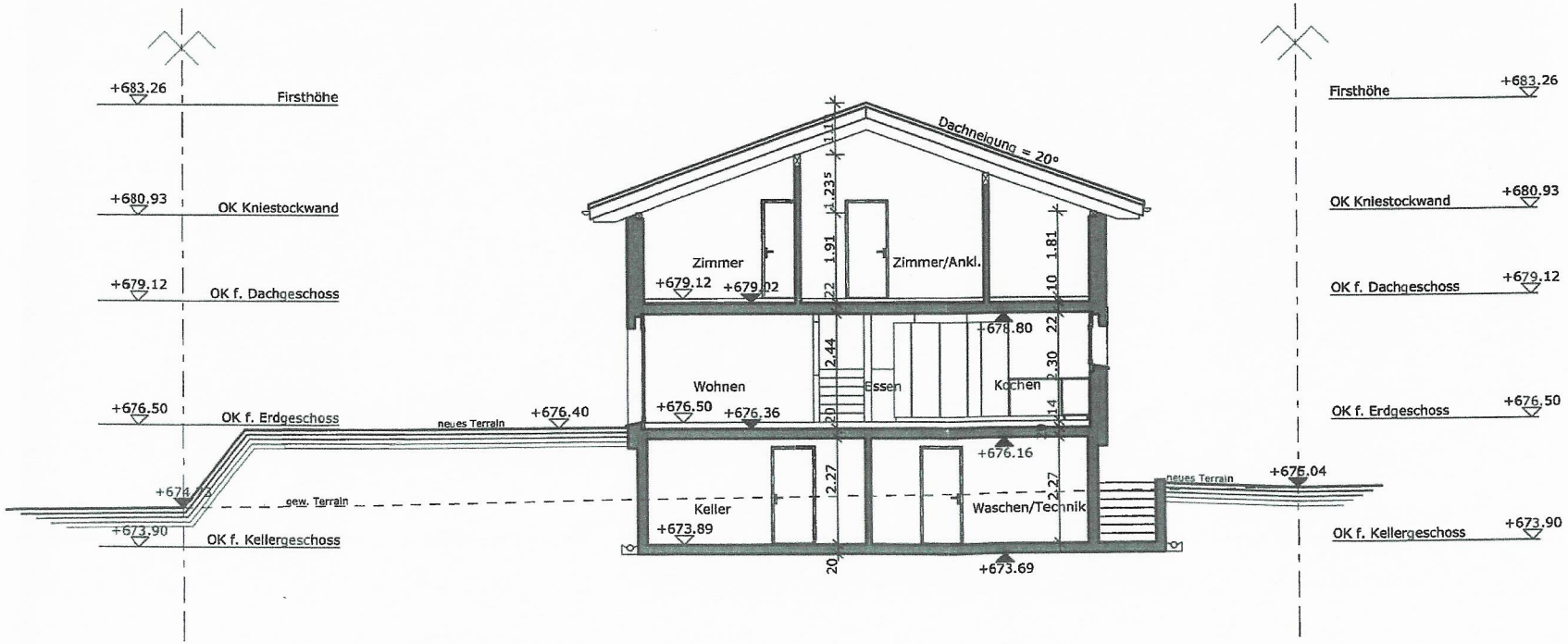
Daniel Duss Architektur GmbH Architektur • Bauleitung • Bauberatung					Baueingabe Grundrisse / Schnitt
Bauvorhaben	Neubau EFH, Parz. 1105, Wesmerirain, 6221 Rickenbach				
Bauherr	R. + M. Zipperle, Dorfstrasse 28, 6319 Allenwinden				
Format: 84 / 57	Datum: 26.06.09	Mst. 1 : 100	Rev:	Rev:	Gezeichnet: ms
Oeltrotte	6370 Stans	Tel / Fax: 041/610'98'10			Mobil: 079/606'88'08
Renggstrasse 4	6014 Littau	Tel: 041/498'08'10			Fax: 041/498'08'11

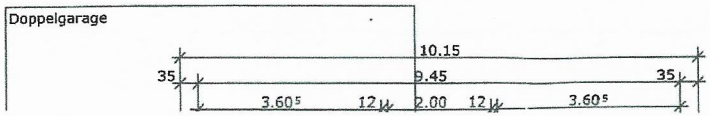
Bauherr

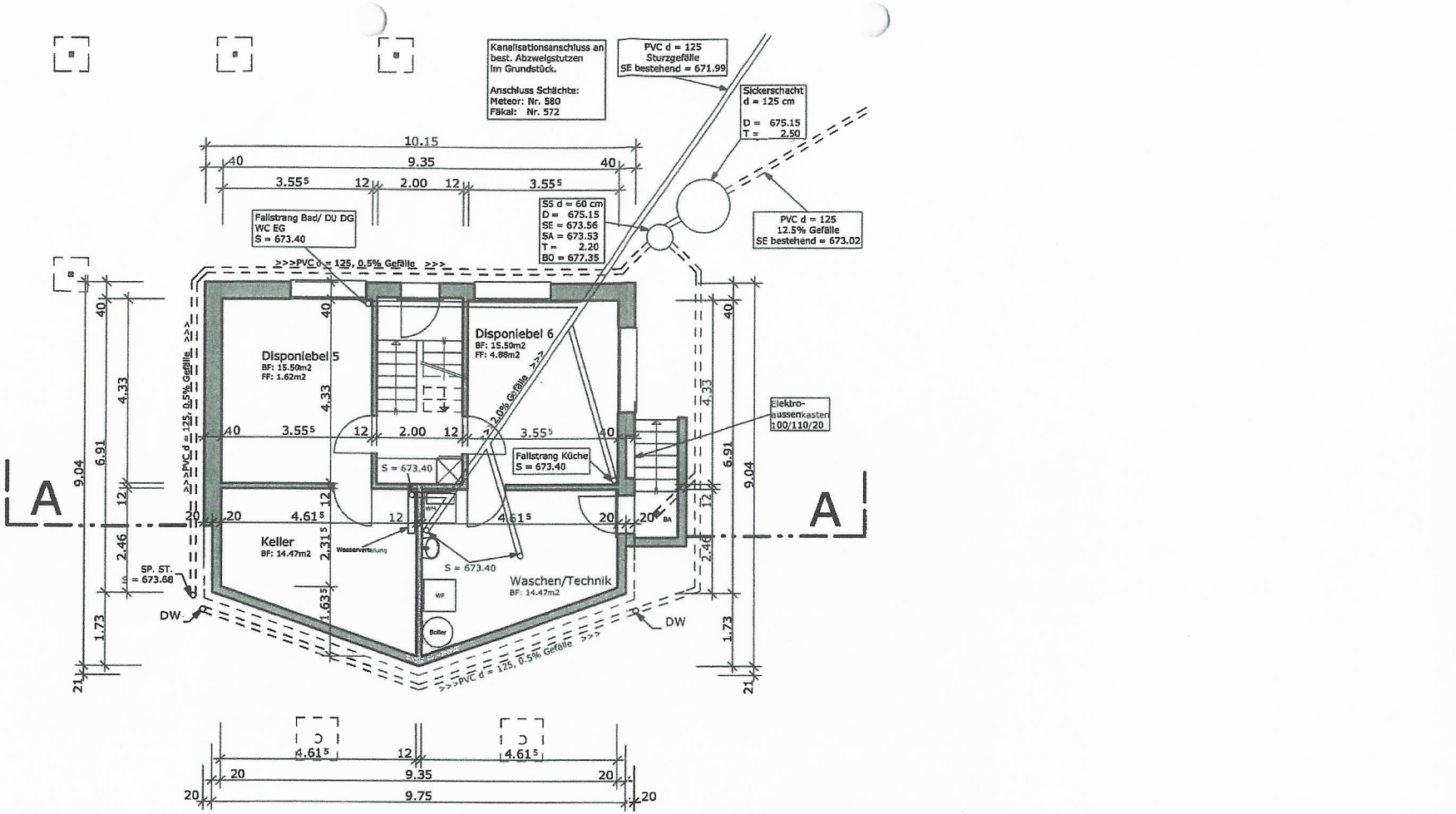
Grundeigentümer

Architekt

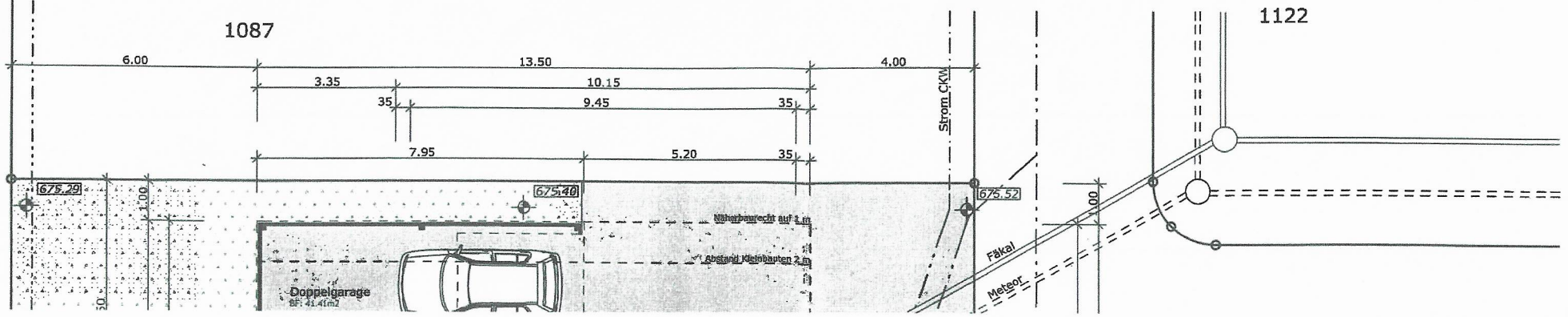
OK f. Erdgeschoss = ±0.00 = 676.50 M.ü.M

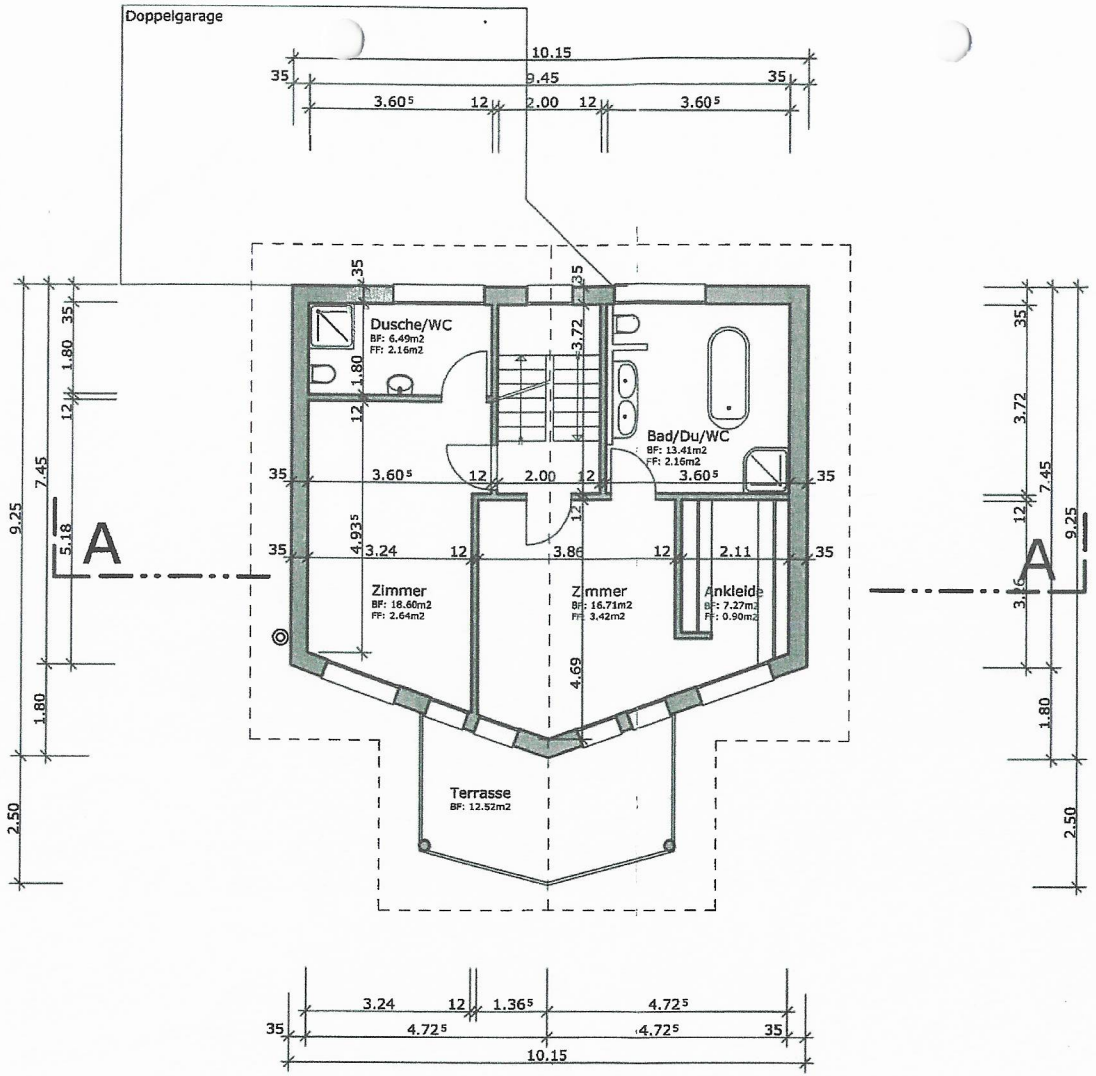






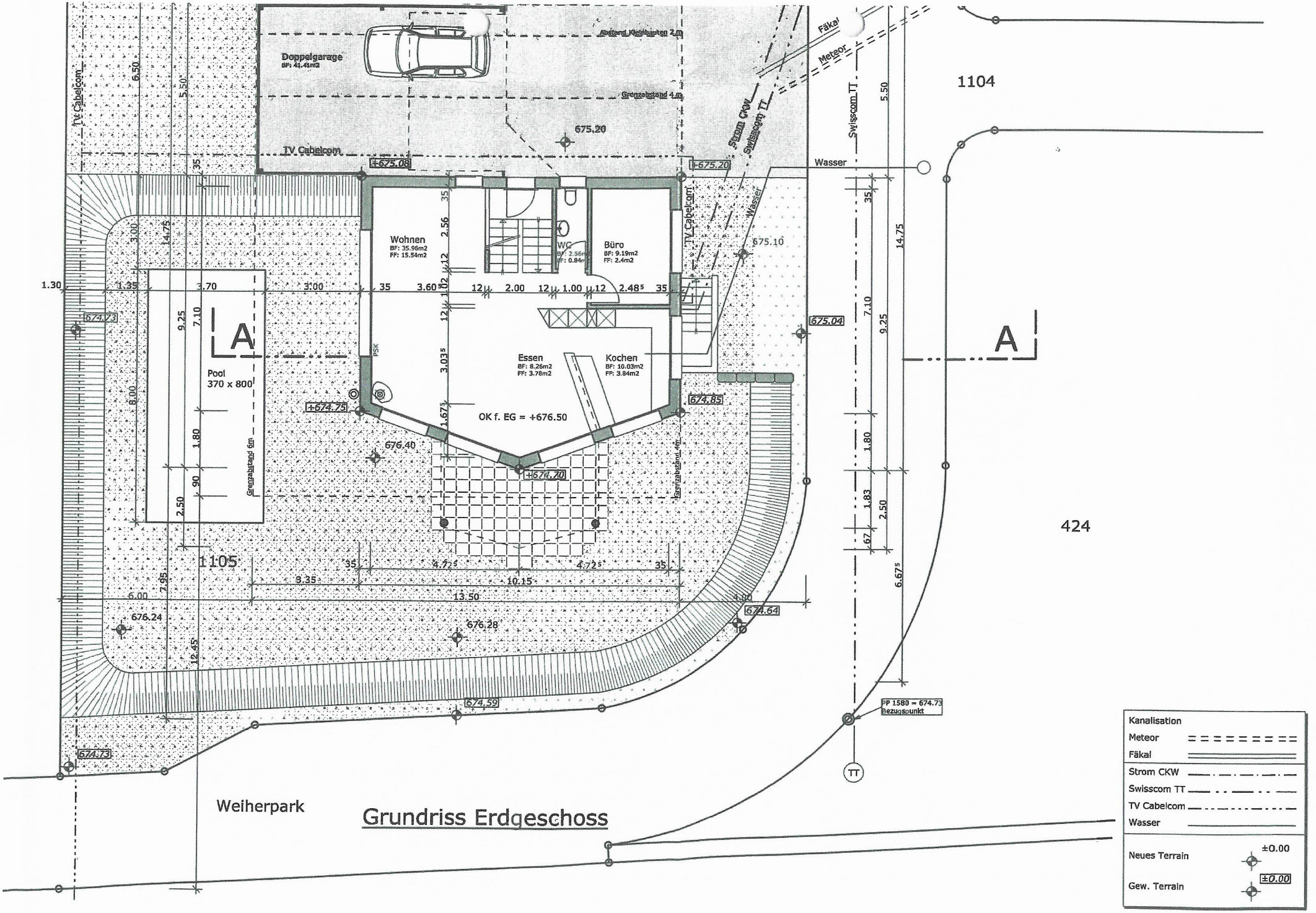
Grundriss Kellergeschoss

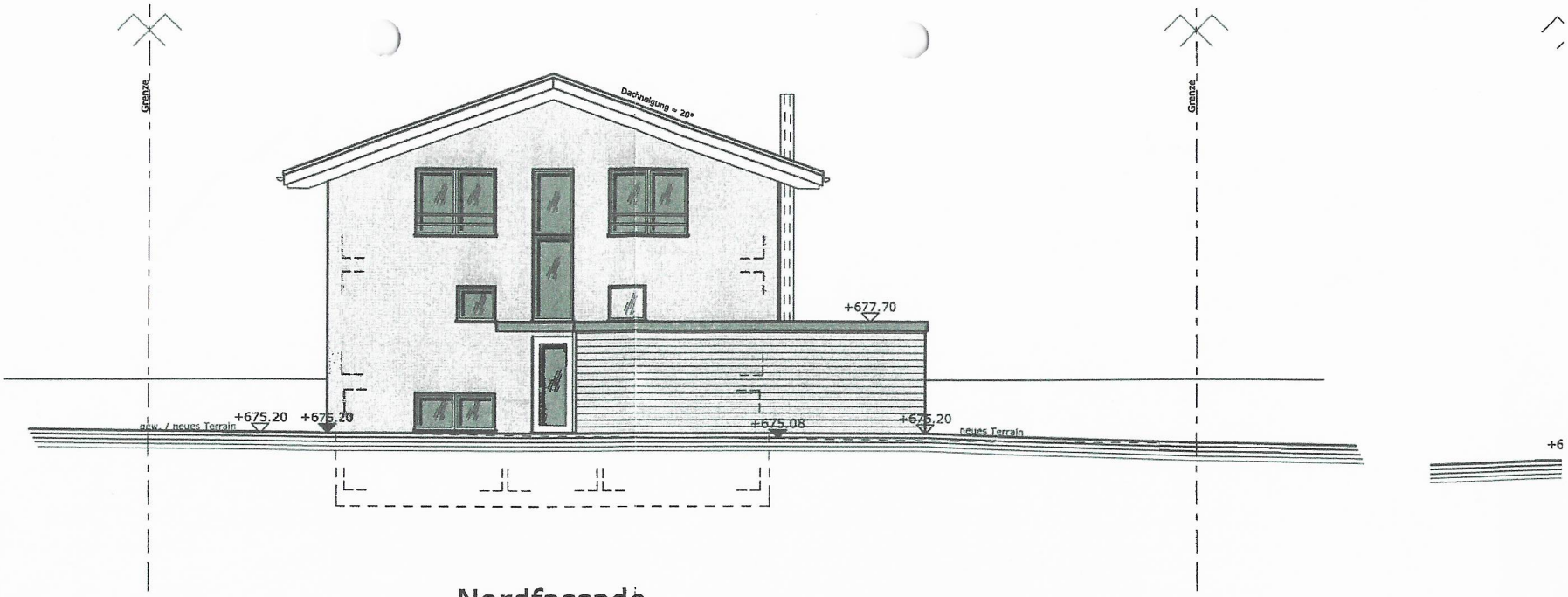




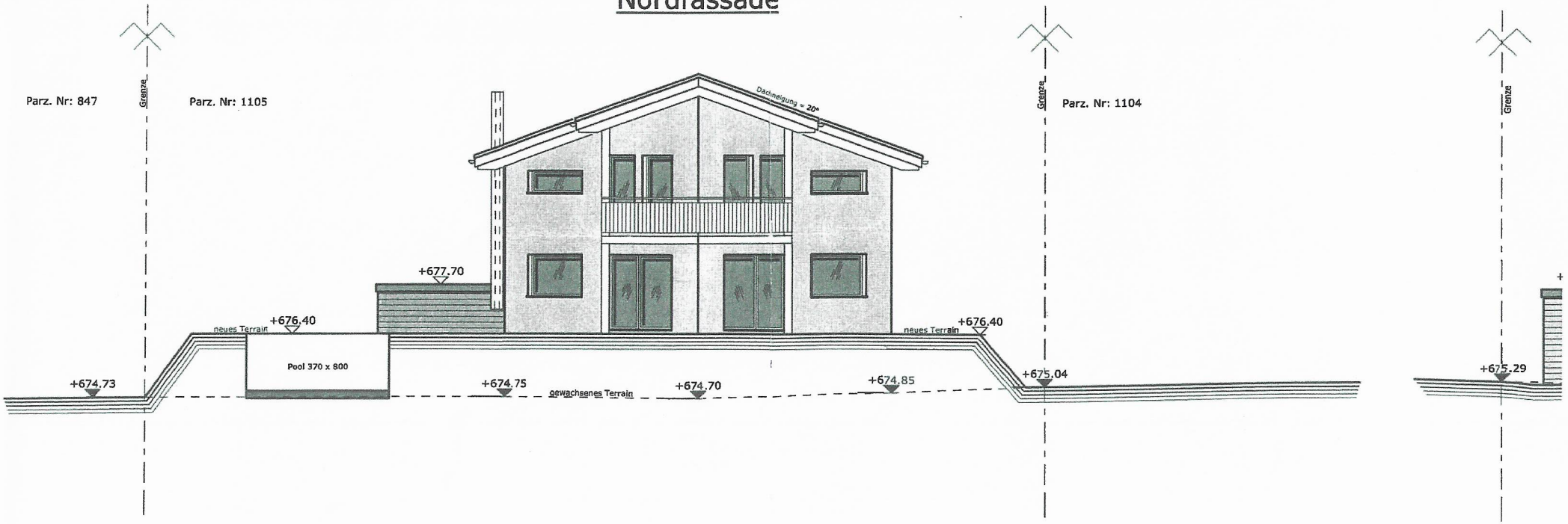
847

Grundriss Dachgeschoss

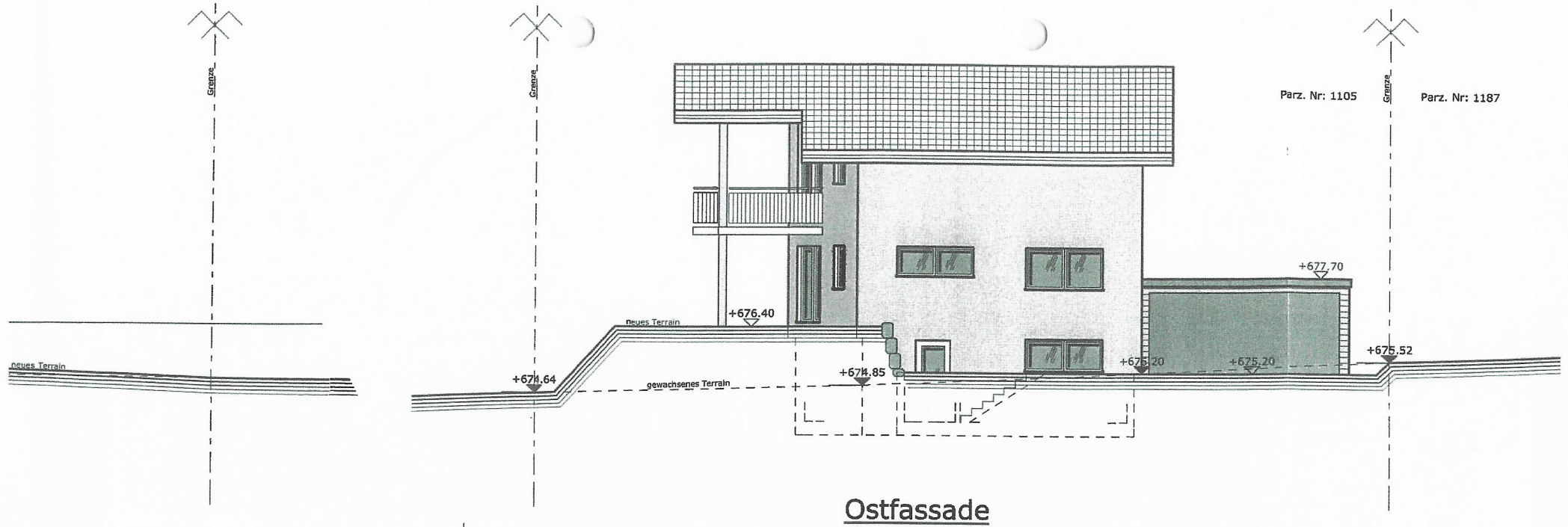

Doppelgarage
BF: 41.41m2
Abstand Kellfalten 2 m
Grenzabstand 4 m
675.20
TV Cabelcom
+675.08
+675.20
Fäkal
Meteor
Strom CKW
Swisscom TT
Wasser
1104
424
Wohnen
BF: 35.96m2
FF: 15.54m2
WC
BF: 2.56m2
FF: 0.84m2
Büro
BF: 9.19m2
FF: 2.4m2
675.10
675.04
674.73
Pool
370 x 800
A
Essen
BF: 8.26m2
FF: 3.78m2
Kochen
BF: 10.03m2
FF: 3.84m2
PSK
+674.75
674.85
OK f. EG = +676.50
676.40
+674.70
Grenzabstand 4m
Grenzabstand 6m
1105
674.64
676.24
676.28
674.59
PP 1580 = 674.73
Bezugspunkt
TT
674.73
Weiherpark
Grundriss Erdgeschoss
Kanalisation
Meteor
Fäkal
Strom CKW
Swisscom TT
TV Cabelcom
Wasser
Neues Terrain
±0.00
Gew. Terrain
±0.00



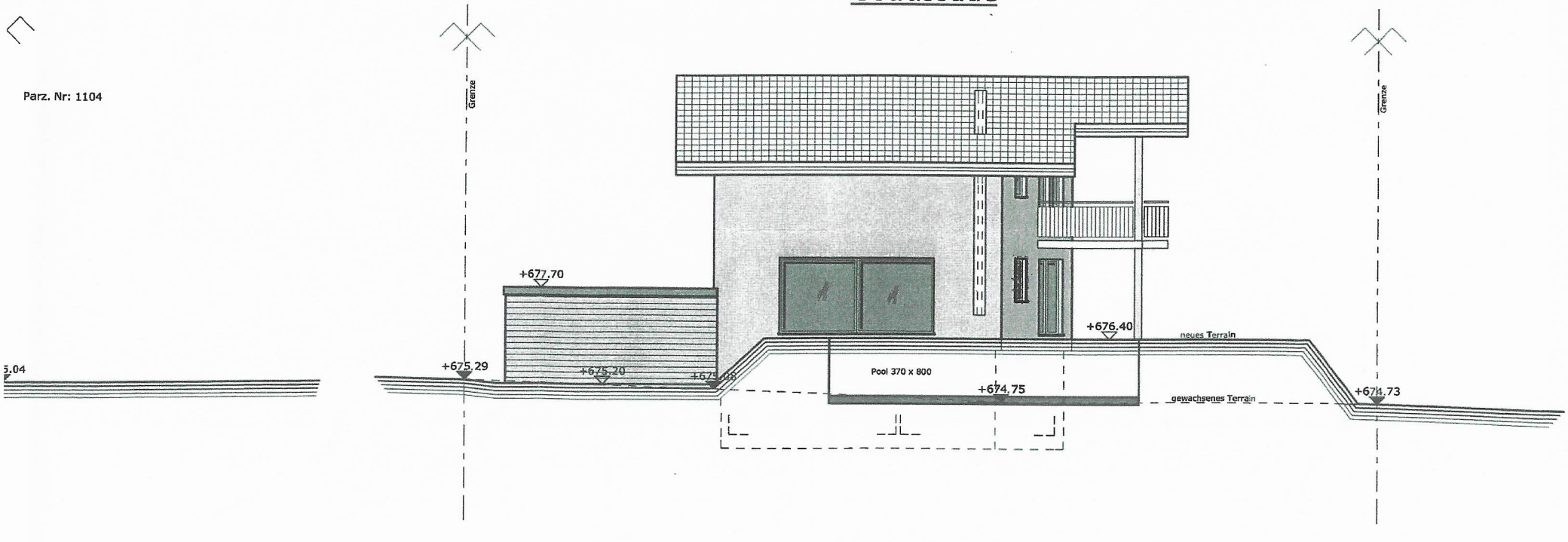
Nordfassade



Südfassade



Ostfassade



Westfassade