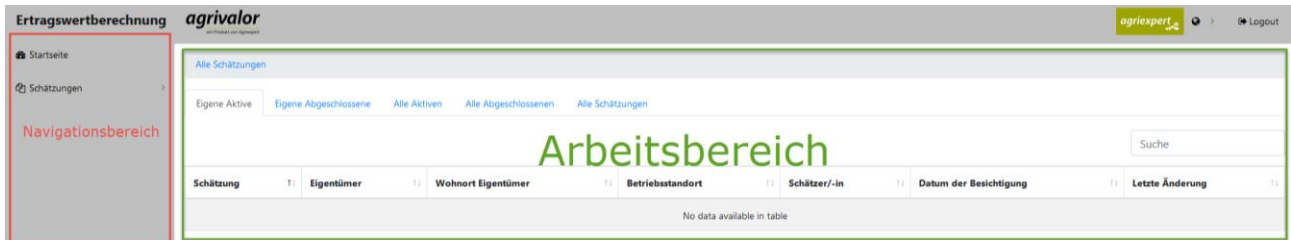


Erste Schritte mit Agrivalor®

Login auf <https://ew.agrivalor.ch/login.php>

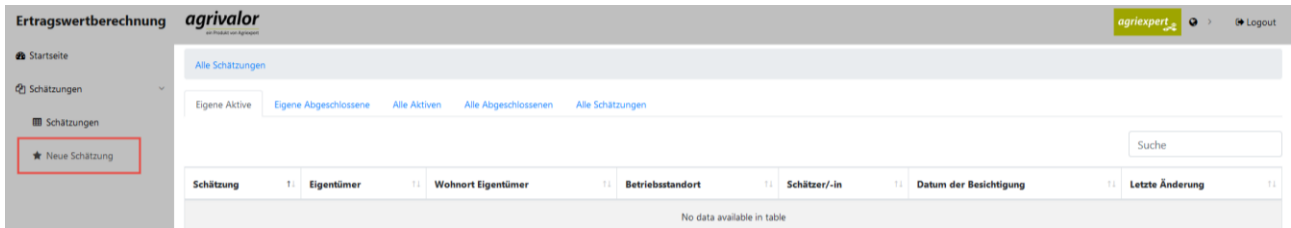
Nach dem Login gelangen Sie auf die Startseite:



The screenshot shows the Agrivalor dashboard. On the left is a navigation menu with 'Startseite' and 'Schätzungen'. The main area is titled 'Arbeitsbereich' and contains a table with columns: Schätzung, Eigentümer, Wohnort Eigentümer, Betriebsstandort, Schätzer/-in, Datum der Besichtigung, and Letzte Änderung. The table is currently empty with the message 'No data available in table'. There are also tabs for 'Eigene Aktive', 'Eigene Abgeschlossene', 'Alle Aktiven', 'Alle Abgeschlossenen', and 'Alle Schätzungen'.

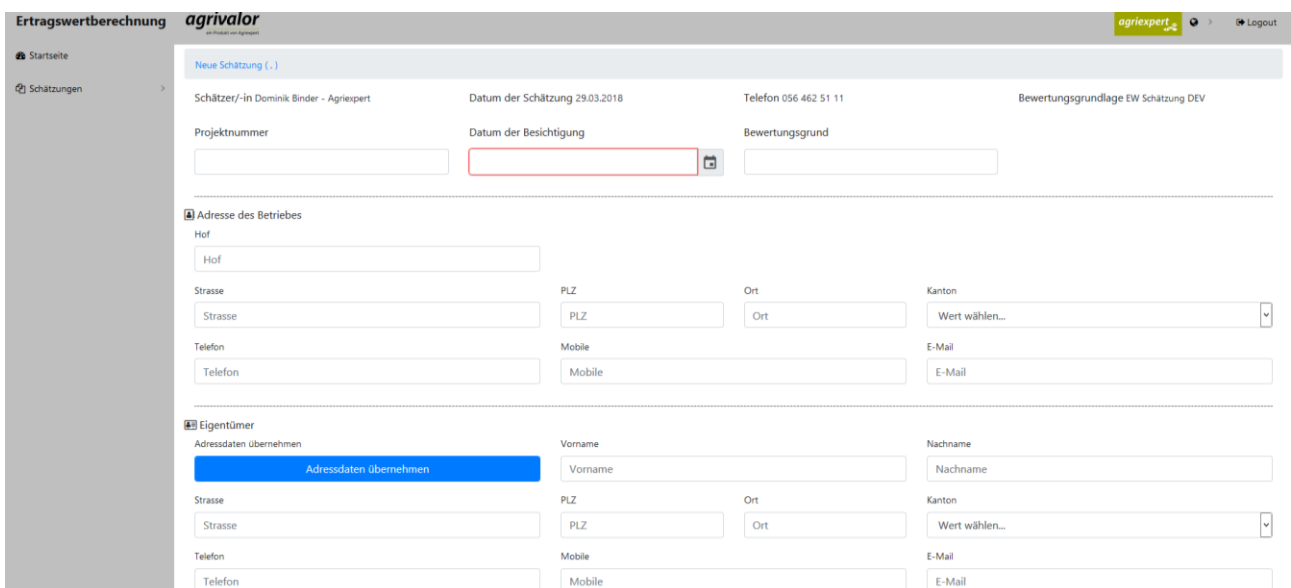
Schritt 1 - Eine neue Schätzung erstellen:

- Klicken Sie im Navigationsbereich auf "Schätzungen" und anschliessend auf "Neue Schätzung"



This screenshot shows the same dashboard as before, but the 'Neue Schätzung' button in the navigation menu is highlighted with a red box.

- Füllen Sie die Betriebserfassungsmaske aus und klicken Sie anschliessend auf den grünen "Speichern"-Button. Falls erforderliche Angaben fehlen, werden Sie vom Programm aufgefordert, diese zu ergänzen. Die Bearbeitung der Adresse des Betriebes und der Angaben zum Eigentümer **werden nach einem Tag gesperrt**. Achten Sie daher zwingend darauf, dass diese Eingaben korrekt sind.



The screenshot shows the 'Neue Schätzung' form. It includes fields for:

- Schätzer/-in: Dominik Binder - Agriexpert
- Datum der Schätzung: 29.03.2018
- Telefon: 056 462 51 11
- Bewertungsgrundlage: EW Schätzung DEV
- Projektnummer (empty)
- Datum der Besichtigung (empty)
- Bewertungsgrund (empty)
- Adresse des Betriebes: Hof, Strasse, PLZ, Ort, Kanton, Telefon, Mobile, E-Mail.
- Eigentümer: Adressdaten übernehmen (button), Vorname, Nachname, Strasse, PLZ, Ort, Kanton, Telefon, Mobile, E-Mail.

Schritt 2 - Ein erstes Grundstück erfassen:

- Sobald die Schätzung erstellt wurde, erscheinen im Navigationsbereich ein neuer Abschnitt "Werkzeuge" und "Grundstück erfassen". Klicken Sie auf "Grundstück erfassen".

The screenshot shows the 'Ertragswertberechnung' interface for 'agrivalor'. The top navigation bar includes 'Startseite', 'Schätzungen', 'Werkzeuge', and 'Grundstück erfassen'. The main content area is titled 'Schätzung' and contains the following fields:

- Schätzung:** Schätzer/-in Kathrin Guldemann - Agriexpert, Datum der Schätzung 29.03.2018, Telefon 056 462 51 11, Bewertungsgrundlage EW Schätzung DEV.
- Projektnummer:** [Empty field]
- Datum der Besichtigung:** [Empty field]
- Bewertungsgrund:** [Empty field]
- Adresse des Betriebes:**
 - Hof: [Empty field]
 - Strasse: [Empty field], PLZ: [Empty field], Ort: [Empty field], Kanton: [Dropdown menu]
 - Telefon: [Empty field], Mobile: [Empty field], E-Mail: [Empty field]
- Eigentümer:**
 - Adressdaten übernehmen: [Blue button 'Adressdaten übernehmen']
 - Vorname: [Empty field], Nachname: [Empty field]
 - Strasse: [Empty field], PLZ: [Empty field], Ort: [Empty field], Kanton: [Dropdown menu]
 - Telefon: [Empty field], Mobile: [Empty field], E-Mail: [Empty field]

- Füllen Sie die Angaben zum Grundstück aus und drücken Sie "Speichern":

The screenshot shows the 'Grundstück erfassen' form with the following data entered:

- Grundstück Nr.:** 1
- Bezeichnung:** Grundstück 1
- Politische Gemeinde:** Brugg
- Verkehrslage:** Lastwagen (4)
- Gesamtfläche m²:** 54986
- Kommentar:** [Empty text area]

At the bottom, there are two buttons: 'Speichern' (green) and 'Löschen' (red).

- Die Navigation wird durch das erstellte Grundstück ergänzt und im Bearbeitungsbereich erscheint die Maske mit der Möglichkeit ein weiteres Grundstück zu erfassen:



The screenshot shows the 'Grundstück erfassen' form with the following data entered:

- Grundstück Nr.:** Grundstück Nr.
- Bezeichnung:** Bezeichnung
- Politische Gemeinde:** [Empty field]
- Verkehrslage:** Lastwagen (4)
- Gesamtfläche m²:** [Empty field]
- Kommentar:** [Empty text area]

At the bottom, there are two buttons: 'Speichern' (green) and 'Löschen' (red). In the left sidebar, the 'Werkzeuge' section now includes a new entry: '1 - Grundstück 1', which is highlighted with a red box.

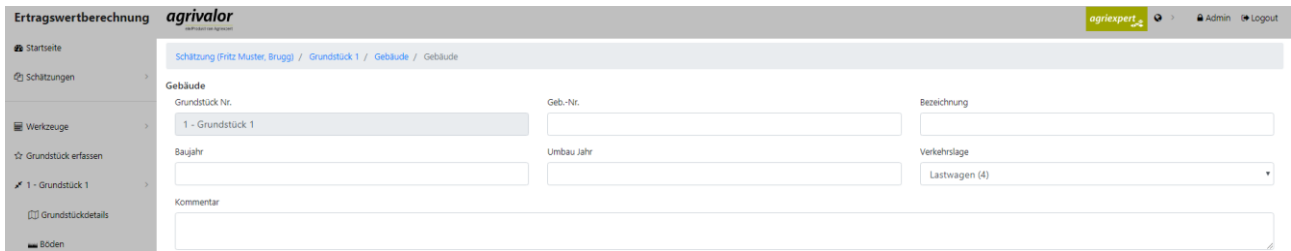
- Klicken Sie auf das erfasste Grundstück und anschliessend auf Grundstückdetails, so gelangen Sie zur Übersicht des entsprechenden Grundstücks. An dieser Stelle können Sie Gebäude oder Boden, Wald etc. erfassen (roter Bereich):

Anwenderhinweise:

- Bei der ersten Eingabe jedes Elementes, der sog. Aufnahme, werden noch keine Werte berechnet. Erst, wenn Sie das gleiche Element erneut öffnen ("Bearbeiten"), werden die Berechnungsergebnisse angezeigt.
- Gesamtflächenübersicht (grüner Pfeil): Hier können die Soll-Flächen eingeben werden. Unter Ist-Fläche wird angezeigt, wie viel Fläche bereits bewertet wurde. Durch den Vergleich von Soll- und Ist-Fläche können Sie zu einem späteren Zeitpunkt überprüfen, ob die gesamte Fläche bewertet wurde.
- Wo sind Baurechte für Baurechtsnehmer zu finden?: Baurechte von Baurechtsnehmern werden wie Grundstücke behandelt, bei denen vom Gebäudewert der Wert des Bodens abgezogen wird. In Agrivalor® finden Sie die Baurechte daher am selben Ort, an dem Sie Grundstücke erfassen können.
-  Durch klicken auf +-Symbole können Sie Zusatzbereiche ausklappen. In Agrivalor® hat es an verschiedenen Stellen (z.B. beim Wohnhaus oder beim Futter- und Strohlager) solche aufklappbaren Bereiche. Zur Verbesserung der Übersicht können Sie die Elemente im Anschluss wieder einklappen. Im eingeklappten Zustand wird Ihnen nur der zusammengefasste Endwert des ausgeblendeten Bereichs angezeigt.
-  Hinter dem i-Symbol verstecken sich Informationen zur Bewertung aus der Schätzungsanleitung oder Hinweise zur Verwendung eines Feldes. Die Informationen werden angezeigt, sobald Sie den Mauszeiger über das Symbol bewegen.

Schritt 3 – Gebäude erstellen

- Wie Ihnen oben aufgefallen ist, können Sie nicht sofort eine Remise erstellen. Zum Erfassen einer Remise müssen Sie zuerst beim entsprechenden Grundstück unter "Grundstückdetails" ein Gebäude eintragen.



Anwenderhinweise:

- Geb.-Nr.:** Es kann immer nur ein Gebäude mit derselben Nummer erstellt werden. Erstellen Sie ein zusätzliches Gebäude mit derselben Nummer, so wird eine Fehlermeldung angezeigt und die Eingaben werden verworfen. Möchten Sie mehrere Gebäude unter derselben Nummer aufnehmen, empfehlen wir die Verwendung einer Hilfsnummer (1x, 1y).
- Sie haben gerade eine Remise erstellt und möchten als nächstes einen Stall erstellen. Klicken Sie dazu im Navigationsbereich auf "Gebäude".
- Für weitere Grundstücke wiederholen Sie das in Schritt 3 beschriebene Vorgehen.

Schritt 4 – Betriebsleiterwohnung zuteilen

- Falls Sie bei Ihrem Bewertungsobjekt auf der Betriebserfassungsseite im Abschnitt "Eigenschaften" unter dem Titel "Es handelt sich um" "ein Gewerbe" ausgewählt haben, müssen Sie entscheiden, welche der erfassten Wohnungen, Sie als Betriebsleiterwohnung bewerten möchten. Die Zuteilungsmatrix finden Sie im Navigationsbereich unter "Werkzeuge", "Betriebsleiterwohnung".
- Die Tabelle enthält vier Entscheidungsfragen, die zur Zuteilung der Betriebsleiterwohnung beantwortet werden müssen.

Gebäude	Bezeichnung	Details	Wird längerfristig durch die Betriebsleiterfamilie genutzt	Liegt beim Hauptbetriebszentrum	Weist von den vorhandenen Wohnungen am meisten RE auf	Befindet sich im Erdgeschoss	Auswahl Betriebsleiterwohnung
Wohnhaus (Geb.-Nr.: 1)	1. OG	RE 23 Miete 0 Punkte 1 Auswahl "Ja"	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein
Wohnhaus (Geb.-Nr.: 1)	2. OG	RE 6 Miete 0 Punkte 1 Auswahl "Ja"	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein
Wohnhaus (Geb.-Nr.: 1)	BL-Wohnung	36,6 RE 20080,64 Miete 53 Punkte 4 Auswahl "Ja"	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

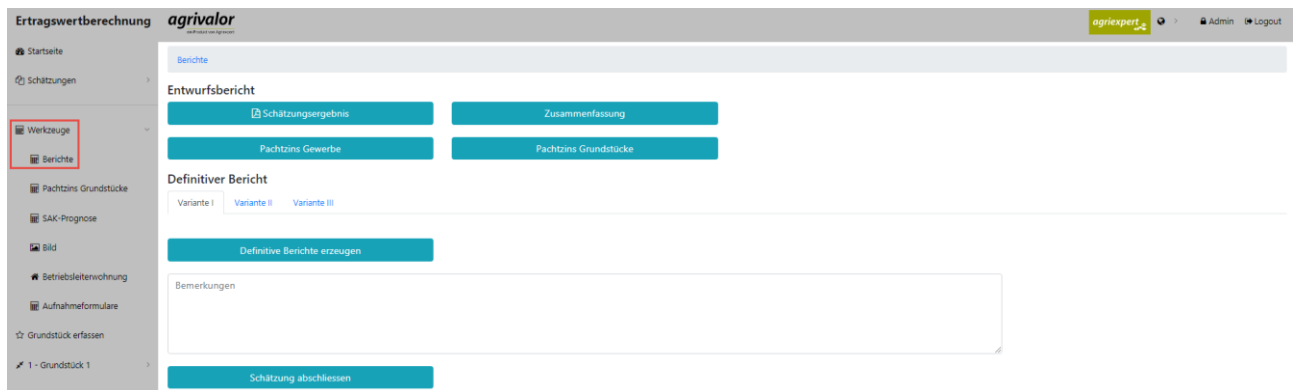
Anwenderhinweise:

- Falls der in der vorgängigen Abbildung grün markierte Bereich leer ist und Sie keine Auswahlmöglichkeit haben, so haben Sie in der Betriebserfassungsmaske (in der Sie zu Beginn den Betrieb und den Eigentümer erfasst haben) im Abschnitt "Eigenschaften" nicht "Bewertung als Gewerbe" ausgewählt.
- Sobald Sie eine die Auswahl der Betriebsleiterwohnung getroffen und gespeichert haben, werden bei der entsprechenden Wohnung der landwirtschaftliche Mietwert sowie der Ertragswert berechnet. Wir empfehlen Ihnen, zu kontrollieren, ob Sie alle für die Berechnung des landwirtschaftlichen Miet- und Ertragswerts notwendigen Eingaben getätigt haben:

- Raumeinheiten und Punktierung
- Zustand und Restnutzungsdauer im Abschnitt "Betriebsleiterwohnung"


Schritt 5 – Berichte und Projektabschluss

- Im Navigationsbereich gelangen Sie unter "Werkzeuge" zu den Berichten.
- Entwurfsberichte können Sie unbeschränkt oft erstellen.
- Sie können drei Sets (Varianten) definitiver Berichte erstellen:
 - Sobald Sie auf "Definitive Berichte erzeugen" klicken, wird eine Variante aller fünf Berichte erstellt.
 - In der untenstehenden Grafik fehlt aktuell der Detailbericht (ist noch nicht fertiggestellt).
- Für den Abschluss einer Schätzung gibt es drei Möglichkeiten:
 - Über das Klicken auf den Button "Schätzung abschliessen".
 - Nach dem Erstellen der dritten definitiven Berichtsvariante wird die Schätzung automatisch abgeschlossen.
 - Nach Ablauf der Bearbeitungsdauer von sechs Monaten wird die Schätzung automatisch abgeschlossen.



Weitere Informationen – Nützliche Tipps

- Sie haben Fragen, Anmerkungen oder Wünsche zu Agrivalor®, dann besuchen Sie uns am besten auf der Agrivalor-Website. Auf dieser finden Sie Informationen zum Stand von Agrivalor® und werden über Neuerungen sowie aktuelle Fehler und Bearbeitungen informiert.
- Sie benötigen ein Aufnahmeformular?
 - Als Lizenznehmer von Agrivalor® steht Ihnen ein angepasstes Papier-Aufnahmeformular zur Verfügung.
 - Das Aufnahmeformular finden Sie unter "Werkzeuge" – "Aufnahmeformulare".
 - Das Formular werden wir, wenn nötig, aktualisieren. Daher empfehlen wir Ihnen, das Formular jeweils über den vorgängig erwähnten Pfad auszudrucken.
- Hinweise zur Arbeit mit der Tastatur:
 - Mit dem Tabulator kann von einem Feld zum nächsten navigiert werden.
 - Mit einem Leerschlag werden Felder zum Ankreuzen aktiviert (diese sind vor allem bei Zuschlägen anzutreffen).
 - Wenn Sie mit dem Tabulator beim Feld "Speichern" angelangt sind, können Sie ganz einfach mit "Enter" speichern.
 - Mit der Tastenkombination Ctrl + S können Sie ebenfalls speichern.
- Wann werden Eingaben gespeichert?
 - Beim ersten Erfassen eines Elementes müssen Sie die Eingaben über den Button "Speichern" oder mit "Ctrl" + "S" speichern.

- Sobald ein Element erstellt wurde und Sie es erneut bearbeiten, speichert das System automatisch jede Änderung auch ohne explizites Speichern.
- Wie nutze ich die Hilfestellung "Wohnhaus"?
 - Klicken Sie auf den kleinen  - Button.
 - Das Feld "Ortsüblich erzielbarer Jahresmietzins" wird grau gefärbt (siehe rote Markierung) und Eingaben in diesem Feld sind nicht mehr möglich.
 - Sie können nun die Hilfestellung verwenden. Bei der Hilfestellung werden 3 Werte miteinander multipliziert. Die Textfelder davor dienen dazu, anzugeben, welche Werte Sie miteinander verrechnen. Mit der Hilfestellung können beispielsweise Berechnungen nach der "Luzerner-Methode" (siehe Grafik unten) abgebildet werden. Damit die Hilfestellung rechnet, müssen mindestens zwei Werte eingegeben werden. Die Eingaben in der Hilfestellung werden gespeichert.

Raumprogramm Raumeinheiten
1.30Punktierung Wohnhaus Punktetotal
44Hilfestellung zur Berechnung des ortsüblichen Jahresmietzins 

Berechnung Mietzins A	Wert
Raumeinheit	1.3
Berechnung Mietzins B	Wert
Punktetotal	44
Berechnung Mietzins C	Wert
Ansatz	16.7

Ertragswert

Ortsüblich erzielbarer Jahresmietzins (CHF)	Basisszinssatz (%)	Zuschlag Bewirtschaftungskosten (%)
955.2400	0.00	0.00

- Bewertung eines oder mehrerer Grundstücke:
 - Bei Grundstücken, die nicht zu einem Betrieb gehören, empfehlen wir Ihnen bei der Erfassung des Schätzungsobjektes unter Strasse "Grundstück" oder "Grundstücke" einzugeben. Dadurch wird in den Berichten "Schätzungsobjekt: Grundstücke, PLZ Ort" ausgegeben.
- Wie können nichtlandwirtschaftliche Bestandteile oder Elemente anderer Kapitel der Schätzungsanleitung bewertet werden?
 - Nutzen Sie dazu den Gebäudeteil "übrige Gebäude".
 - Für nichtlandwirtschaftlich genutzte Betriebsbestandteile müssen Sie das rot markierte Feld anwählen.

Schätzung (Fritz Muster, Brugg) / Grundstück 1 / Übrige Gebäude / Übrige Gebäude

Übrige Gebäude

Grundstück Nr. Gebäude Bezeichnung

Anzahl (m²/m²/Stk)

Bemerkungen

Mietwert Total

Mietwert pro Einheit (CHF/Jahr) Restnutzungsdauer Zustand

Kapitalisierungssatz (%) **Mietwert** 0.00 CHF

Nichtlandwirtschaftlich genutzter Betriebsbestandteil

Ertragswert

Ertragswert 0.00 CHF/m²

* * * * *

Brugg, 12. April 2018 | km | ErsteSchritteinAgrivalor.docx |