

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

BASISDATEN		Auftraggeber	Racasa Immobilien GmbH
Beschreibung...	3 Familienhaus	Adresse, Telefon	c/o Olivier Rahm, Sonneggstrasse 5, 5430 Wettingen
Schätzung-Nr.	52	Bewerter	Olivier Rahm, Immobilienbewerter mit eidg. FA
		Adresse, Telefon	Telefon: 076 331 69 31
Strasse / Hausnr.:	Florastrasse 20	Zone:	Wohnzone
PLZ / Ort:	8590 Romanshorn	Grundstücksfläche 1 (m2):	373 m2
Objektart:	Dreifamilienhaus	Grundstücksfläche 2 (m2):	0 m2
		Grundstücksfläche 3 (m2):	0 m2
		Raumprogramm:	
Eigentümer / Kunde:	Racasa Immobilien GmbH	Baujahr Liegenschaft:	1900
Adresse:	Sonneggstrasse 5	Letzte grosse Renovation:	2012
PLZ / Ort:	5430 Wettingen		
Grundbuch:	Romanshorn	Letzte Bewertung:	
Parzellen Nr.:	576	Gebäudeversicherung:	678000
STWE-Nr.:		Amtl. Schätzung:	
Baurechts-Parz. Nr.:			
Bewertungszweck:	periodische firmeninterne Wertüberprüfung (Strategiepapier)		
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>	effektive Mietverträge	28.9.2016
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Katasterplan/Geometerplan	<input type="checkbox"/>		
Gebäudeversicherungsausweis	<input checked="" type="checkbox"/>		
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Pläne	<input checked="" type="checkbox"/>		
Fotos	<input checked="" type="checkbox"/>		
Altlastenkataster	<input checked="" type="checkbox"/>		
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung	<input checked="" type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
			19.8.2016
Verkehrswert am:	2. Oktober 2016	CHF	680'000



Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser



Text zu dem Foto



Bad

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser



Küche



Gang



Zimmer

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

QUALITATIVE BEURTEILUNG

- | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 1 sehr gut | <input type="checkbox"/> 3 mittel | <input type="checkbox"/> 4 schlecht |
| <input type="checkbox"/> 2 gut | | <input type="checkbox"/> 5 sehr schlecht |

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen

2 Romanshorn liegt am Südufer des Bodensees im Kanton Thurgau (Bezirk Arbon). Die Gemeinde zählt rund 10'700 Einwohner und hat eine gewisse Zentrumsfunktion der umliegenden Gemeinden, rund 31% der Bevölkerung sind Ausländer und es bestehen rund 4'700 Arbeitsplätze. Die Gemeinde hat von der Primar- bis zur Kantonsschule alles zu bieten. Guter öffentlicher Verkehr mit eigenem Bahnhof. Diverse Geschäfte, Kino, Museen

Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

2 Ruhiges Wohnquartier ein paar Gehminuten vom Zentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Fachgeschäfte) und Bahnhof SBB mit guten Zugverbindungen nach St. Gallen und Kreuzlingen. Ganztäglich sehr gut besonnt.

Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)

2 Einfache Umgebung mit Rasenflächen, Schopf, Feuerstelle für alle Mieter. Aussenparkplätze für 2 bis 3 Autos.

Wohnungsqualität

Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau

3 Schlichter Grundriss. Wohnzimmer eigentlich zu klein für heutige Bedürfnisse. In den oberen Wohnungen könnten 2 Zimmer zusammengelegt werden. Nasszelle mit Dusche aber ohne Badewanne. Kein Balkon. Haus ist betreffend Schallschutz schlecht isoliert. Alle Wohnräume sind sehr hell und gut besonnt

Nutzungsmix

Anteil Flächen, die nicht der Nutzung Wohnen dienen (Bsp. Einlegerwohnungen, Praxis, etc.)

2 Drei praktisch identische Wohnungen. Im Erdgeschoss ist das Wohnzimmer grösser, in den darüber liegenden Wohnungen bestehen 2 Räume

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

2 Zu den derzeitigen Mietzinsen problemlos vermietbarkeit, ev. könnten die Mietzinsen noch etwas gesteigert werden.

Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

3 Massivbauweise, Mauerwerk, Decken aus Holzbalkenlage. Bodenbeläge aus Laminat und Plattenbelägen. Im Erdgeschoss z.T. auch Parkett. Wärmeerzeugung mittels Elektrospeicherheizung. Fenster aus Kunststoff. Zeigenmässe Küchen mit Geschirrspühler.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

3 Ältere Bausubstanz, Fenster, Küchen, Bodenbeläge wurden im Jahr 2012 komplett erneuert. Die Elektroninstallationen im Jahr 2016 auf den aktuellen Stand gebracht (Sicherheits-nachweis). Kurzfristig ist mit keinen Investitionen zu rechnen. Mittelfristig stehen Investitionen gemäss sep. Liste an. Allerdings kann dadurch z.T. auch das Mietzinsniveau gegen oben angepasst werden. Einbau von Balkonen prüfenswert.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)

Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)

Anzahl Aufzüge

<input type="checkbox"/> 3
<input type="checkbox"/> 3
<input type="checkbox"/> 3
<input type="checkbox"/> 0

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

ja
 nein gemäss Grundbuchauszug

Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

ja
 nein Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Baumaterialien wurden nicht untersucht und sind nicht berücksichtigt

Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)

ja
 nein Das Grundstück ist voll augenutzt, daher kann der Estrich derzeit nicht ausgebaut werden.

Gesamtbeurteilung

2.5 (Gesamtnote)

Ältere Liegenschaft an sehr sonniger, ruhiger, begehrter und relativ zentraler Wohnlage in Romanshorn. Insgesamt besteht im heutigen Zeitpunkt eine gute Nachfrage nach solchen Liegenschaften. Wärme und Schallschutz sowie der Grundriss entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand. Der Standort Romanshorn hat in den letzten Jahren eher an Attraktivität gewonnen. Die Mietzinsen sind relativ günstig und haben noch geringfügiges Potenzial gegen oben

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines

...	a.)	b.)	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)	%	%	%	<i>Vorgaben / Empfehlung</i>
a.) Basis Zinssatz	3.25	0.00	0.00	<i>gemäss Vorgaben ...</i>
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage	0.10	0.00	0.00	<i>-> Begründung</i>
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage	0.00	0.00	0.00	<i>-> Begründung</i>
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt				Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF	Kosten CHF	Kosten CHF	...
* - Betriebskosten	1'483 0.20	0 0.00	0 0.00	4.00% 0.00% 0.00%
* - Unterhaltskosten	2'596 0.35	0 0.00	0 0.00	7.00% 0.00% 0.00%
* - Verwaltungskosten	1'854 0.25	0 0.00	0 0.00	5.00% 0.00% 0.00%
* - Mietzinsrisiko	742 0.10	0 0.00	0 0.00	2.00% 0.00% 0.00%
- Rückstellungen	5'255 0.70	0 0.00	0 0.00	0.81% Geb.-Neuwert 651'000.00
Total Zuschläge:	11'930 1.59	0 0.00	0 0.00	Anteil Gebäude-Neuwert: 40%
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)	Total b.)	Total c.)	Zinssatz: 3.25% Zyklus: 30 Jahre
	Kosten CHF	Kosten CHF	Kosten CHF	Rückstellung: 5'255
Kap.- Satz total	4.94	0.00	0.00	<i>Falls Abweichungen -> Begründung</i>

Begründungen, Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert
Ertrag effektiv



Falls Abweichungen -> Begründung



1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3



SIA 116 1'050

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0 Grundstück						
Grundstück 1		373	600		223'800	
Grundstück 2		0			0	
Grundstück 3		0			0	
* Total Grundstücke	(m2)	373	600	28%		223'800
1 Vorbereitungsarbeiten				0 %		0
2 Gebäude						
3 Familienhaus		1'050	620		651'000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	26.50%				0	
Gebäude 2					-172'515	478'485
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	
Gebäude 3					0	0
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	1'050			651'000	
- Total Altersentwertung					-172'515	
Total Gebäude Zeitwert				60%		478'485
4 Umgebung						
Gebäude 1		273	100		27'300	
Gebäude 2					0	
Gebäude 3					0	
- Altersentwertung	0.00%				- 0	
Total Umgebung				3%		27'300
5 Nebenkosten						
Nebenkosten 1-3	10.00%				67'830	
Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
Total Nebenkosten				9%		67'830
Realwert Total				100%		797'400
Wertquote StWE / Anteil %o	0	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	4.80	=	CHF 857	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung	<i>Nutzenbetrachtete</i>		1 x Realwert	CHF	797'400	
Ertragswert Total	Gewichtung	<i>Liegenschaft, daher ist der</i>		3 x Ertragswert	CHF	642'755	
Verkehrswert Gewichtet		<i>Ertragswert stärker zu</i>			CHF	681'416	
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)						
dringend notwendiger Unterhalt			0		CHF	0	
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0	
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0	
weitere Abzüge			0		CHF	0	
Zuschlag (CHF)							
weitere Zuschläge			0		CHF	0	
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0	
Verkehrswert						CHF 681'416	
Verkehrswert Baurecht					gemäss Anhang BR EW	0	
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)						
dringend notwendiger Unterhalt			0		CHF	0	
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0	
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0	
weitere Abzüge			0		CHF	0	
Zuschlag (CHF)							
weitere Zuschläge			0		CHF	0	
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0	
Verkehrswert Baurecht (Barwert)	Verkehrswert Baurecht					CHF	0
Variante: Verkehrswert Barwert					gemäss Anhang BW	CHF	0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)						
dringend notwendiger Unterhalt			0		CHF	0	
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0	
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0	
weitere Abzüge			0		CHF	0	
Zuschlag (CHF)							
weitere Zuschläge			0		CHF	0	
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0	
Verkehrswert Barwert						CHF	0
verwendeter Verkehrswert	<i>Gewichteter Wert im Hinblick typischer Käufer</i>				CHF	680'000	
Bruttorendite	<i>Auf Grund Ertrag, Alter, Zustand und Lage vertretbar</i>					5.45%	

Begründungen

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich an guter, sonniger und begehrter Wohnlage an einer ruhigen Quartierstrasse 5 bis 10 Gehminuten vom Zentrum und Bahnhof von Romanshorn entfernt. Die aktuellen Mieten wurden auf ihre Marktgängigkeit überprüft, der Mietwert liegt leicht über dem der effektiven Mieten. Sollte die Heizung und Isolation verbessert werden könnten etwas höhere Mieten erzielt werden. Der Verkehrswert kann gestützt auf den um die notwendigen Instandstellungskosten korrigierten Ertragswert (technische Entwertung) im heutigen Zustand und zum heutigen Zeitpunkt vertreten werden.

Bemerkungen

Die vorliegende Schätzung wurde nur für firmeninterne Zwecke erstellt als Strategie und Diskussionspapier und ist für andere Zweck unzulässig. Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts, dienen einzig dem eingangs erwähnten Zweck und sind lediglich für die Auftraggeberschaft und keinesfalls zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Die Veröffentlichung oder der Nachdruck dieser Schätzung (auch auszugsweise) sowie jegliche Bezugnahme darauf in Dokumenten, Rundschreiben oder Erklärungen, ist - ohne die vorherige schriftliche Genehmigung durch den Verfasser des Schätzungsgutachtens - nicht erlaubt.

Ort: Wettingen

Unterschrift: _____

Datum: 2. Oktober 2016

Der Bewerter Olivier Rahm, Immobilienbewerter mit eidg. FA

Der Lizenznehmer ist berechtigt, die Software an ihre besonderen Bedürfnisse im Einzelfall anzupassen („Parametrisierung“) oder sie mit interoperablen Programmen zu verbinden. Anpassungen jedwelcher Art erfolgen stets auf eigenes Risiko des Lizenznehmers.
Im Weiteren gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss SOFTWARELIZENZVERTRAG.

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I			
<input checked="" type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	5.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	4.00	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	5.00	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	5.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	5.00	
Begründungen, Bemerkungen			Total	24.00	4.80
Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00
			Lageklasse	4.80	4.80

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
3 Familienhaus		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
							0.00
Gebäude 2		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
							0.00
Gebäude 3		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
							0.00
Total							0.00

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
3 Familienhaus	Rohbau 1	100.0	1	100	100	
	Rohbau 2	30.0	2	60		
	Ausbau	15.0	3	45		
	Installation	15.0	4	60		
	Total			10	265	1.00
Gebäude 2	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total			10	-	1.00
Gebäude 3	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total			10	-	1.00

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	LK
A Standort											4.80
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								5.00
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region		Dorfrand	Dorfkern								
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum							
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort				Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte			
B Nutzung											
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					4.00
Wohnzonen		Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen					
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.2 0- 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79)	Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 – 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)					
C Wohnlage											5.00
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			5.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				
D Erschliessung											5.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		5.00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				
E Marktverhältnisse											5.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			5.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle: Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT 2005

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf

Anteil Nutzung

0 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	0.00	
A Standort											0.00	
Einzelort, Dorf abgelegen	Abgelegen; Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf										
Dorf, kleine Ortschaft		Dorftrand	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region			Dorftrand	Dorfkern								
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum							
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtkern					
CH-Grossstadt						Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt		Geschäftszentrum
Ferienort				Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung												
Nutzungszonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen		Mischzonen Industrie/Gewerbe		Dienstleistungszonen							
		Industriezone		Gewerbezone		Mischzone Wohnen/Arbeiten		Kernzone				
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.2 0- 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 – 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)						
C Geschäftslage											0.00	
Eignung Verkauf	Schlecht geeignet, unattraktiv, schlechte Geschäftslage		Mittelmässige Lagevorteile, mittlere Geschäfts- und Passantenlage		Gute Eignung, gute Passantenlage, bevorzugte Lage für normale Verkaufsgeschäfte			Besondere Vorteile und Synergien, sehr gute Passantenlage, hohes Potenzial Kaufkraft/Umsatz				
Eignung Büro	Schlecht geeignet		Mittelmässige Bürolagen		Gute Bürolagen, Bürohäuser		Sehr gute Bürolagen; Geschäftszentren					
Eignung Gewerbe/Produktion	Nachteilige Verhältnisse		Mittlere Eignung für Werkstätten und Produktionsbetriebe		Gute Eignung, gute Zulieferer-/Abnehmerverhältnisse, genügend "human-ressources"							
Emissionen, Immissionen	Konflikte bis störende Verhältnisse		Tolerierbare Verhältnisse		keine nachteiligen Verhältnisse, Umweltschutzverordnung eingehalten							
D Erschliessung											0.00	
Verkehrerschliessung	Schlechte Zufahrten		Normaler Strassenanschluss		Besonders vorteilhafte Verkehrerschliessung							
	Keine öffentlichen Verkehrsmittel		Gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln		Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs							
Technische Erschliessung	Ungenügende technische Erschliessung		Normale technische Erschliessung, Gesicherte Ver- und Entsorgung		Sehr gute technische Erschliessung, Reserven vorhanden							
E Marktverhältnisse											0.00	
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage				

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Industrie“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe

Anteil Nutzung

0 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	0.00
A Standort											LK
A Standort											0.00
Ortschaft	Abgelegen	Dorf, Ortschaft	Kleinstadt, mittelgrosse Stadt	Schweizer Gross-Stadt	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						
Wirtschaftliche Bedeutung	Abgelegene Industriegrundstücke	Örtliche oder regionale Industriestandorte	Überregionale Industriestandorte	Ballungszentren, Industrieschwerpunkte							
Siedlungspolitische Rahmenbedingungen	Politisch benachteiligt	Normales, planerisches und politisches Umfeld	Politische Unterstützung, Steuervorteile, positive planerische Entwicklungsabsichten								
B Nutzung											0.00
Nutzungszonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Industrie	Gewerbe	Mischzone Industrie / Gewerbe	Mischzone Wohnen / Gewerbe	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)					
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Lager-, Werk- und Produktionsplätze	Tiefe Ausnutzung	Mittlere Ausnutzung	Hohe Ausnutzung	Sehr hohe Ausnutzung						
C Lage											0.00
Eignung / Attraktivität	Für industrielle Nutzung schlecht geeignet	Normale Eignung, mittelmässige Lagevorteile	Lagen mit besonderen Vorteilen und Synergien. Bestandteil grösserer Zentren	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)							
Emissionen, Immissionen	Konfliktive bis störende Verhältnisse	Tolerierbare Verhältnisse	Keine Nachteiligen Verhältnisse, Umweltschutzgesetze eingehalten								
D Erschliessung											0.00
Verkehrerschliessung	Schlechter Strassenanschluss	Normale Strassenverbindungen, gut ausgebaut	An Hauptachsen gelegen; besonders vorteilhafte Verkehrerschliessung (Autobahn, Geleiseanschluss etc.)	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)							
Technische Erschliessung	Ungenügende technische Erschliessung	Normale technische Erschliessung	Sehr gute technische Erschliessung; Reservepotentiale vorhanden								
E Marktverhältnisse											0.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot	Ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro, Gewerbe, Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

WOHNRECHT

Mietwert für:	Beschreibung...	CHF	-
Alter	Frau	0 Jahre	
	Mann	0 Jahre	
Rest-Lebens-Erwartung		0	
Zinsfuss		4.25%	
Barwertfaktor		0.00000000	
Kapitalwert des Wohnrechtes			-

Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

NUTZNIESSUNGSRECHT

Mietwert für:	Beschreibung...	CHF	-
Bewirtschaftungsaufwand			-11'930
Fremdkapitalzins	0.00% von CHF	0	0
Alter	Frau	0 Jahre	
	Mann	0 Jahre	
Rest-Lebens-Erwartung		0	
Zinsfuss		4.25%	
Barwertfaktor		0.00000000	
Kapitalwert des Nutzniessungsrechtes			-

Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

BASIS BEWERTUNG BAURECHT-GEBÄUDE ERTRAGSWERTORIENTIERT - Baurechtsnehmer

Basis Bewertung Baurecht-Gebäude				
Baurechtsdaten				
Begründung des Baurechtes:	00.01.1900			
Dauer des Baurechtes bis:	00.01.1900	oder	0 Jahre	
Bewertungsstichtag	00.01.1900			
Restnutzungsdauer des Baurechtes			0 Jahre	
Netto-Mietwert				CHF -
Baurechtszins per Stichtag	00.01.1900	CHF	-	
Rückstellungen für Erneuerungen		0.00% CHF	-	
Bewirtschaftungskosten		0.00% CHF	-	CHF -
Netto Ertrag				CHF -
Ermittlung des Verkehrswertes				
Zinssatz der Rechnung			3.69%	
Barwertfaktor für Restnutzungsdauer			0	
Barwert der während der Restnutzungsdauer zufließenden Erträge				CHF -
Variante 1: Abbruchkosten				
Umbauter Raum	1'050 m ³	0	-	
Abzinsung auf heute	0 Jahre		1	CHF -
Variante 2: Heimfallentschädigung				
Heutiger Wert (gemäss Regelung im Baurechtsvertrag)		CHF	573'615	
0% des Wertes bei Ablauf Baurecht		CHF	-	
Abzinsungsfaktor für eine nach Ablauf der Restnutzungsdauer fällig werdende Leistung	0 Jahre		1 oder	CHF -
Verkehrswert per Schätzungsstichtag				CHF -

Begründungen, Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

BASIS BEWERTUNG BAURECHT-BODENPARZELLE ERTRAGSWERTORIENTIERT - Baurechtsgeber

Basis Bewertung Baurecht-Bodenparzelle				
Baurechtsdaten				
Begründung des Baurechtes:	00.01.1900			
Dauer des Baurechtes bis:	00.01.1900	oder	0 Jahre	
Bewertungsstichtag	00.01.1900			
Restnutzungsdauer des Baurechtes			0 Jahre	
Baurechtszins per Stichtag	00.01.1900			CHF -
Netto Ertrag				CHF -
Ermittlung des Verkehrswertes				
Zinssatz der Rechnung			3.69%	
Barwertfaktor für Restnutzungsdauer			0	
Barwert der während der Restnutzungsdauer zufließenden Erträge				CHF -
Heimfallentschädigung				
Heutiger Wert (gemäss Regelung im Baurechtsvertrag)		CHF	573'615	
0% des Wertes bei Ablauf Baurecht		CHF	-	
Abzinsungsfaktor für eine nach Ablauf der Restnutzungsdauer fällig werdende Leistung	0 Jahre		1 oder	CHF -
Wertbeitrag nach Baurechtsablauf:				
Verkehrswert heute		CHF	681'416	
Abzinsungsfaktor für eine nach Ablauf der Restnutzungsdauer fällig werdende Leistung	0 Jahre		1 oder	CHF 681'416
Verkehrswert per Schätzungsstichtag				CHF 681'000

Begründungen, Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

BARWERTBERECHNUNG

Mietwerte Total			CHF	37'080
Bewirtschaftungskosten	18.00%	-6'674	CHF	-6'674
Restnutzungsdauer	0 Jahre		CHF	30'406
Zinssatz, Barwertfaktor	3.35%	0		
Barwert Gebäude			CHF	-
Barwert der Renovationen	40% der Neuwert-Investition			
Bauinvestitionen		-		
1. Renovation nach	0 Jahren			
Zinssatz, Abzinsungsfaktor	3.25%	0		
Rückstellungsbedarf per Schätzungsstichtag			CHF	-
2. Renovation nach	0 Jahren			
Zinssatz, Abzinsungsfaktor	3.25%	0		
Rückstellungsbedarf per Schätzungsstichtag			CHF	-
3. Renovation nach	0 Jahren			
Zinssatz, Abzinsungsfaktor	3.25%	0		
Rückstellungsbedarf per Schätzungsstichtag			CHF	-
Barwert Total			CHF	-

Begründungen, Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

Berechnung von temporären Mehrnutzen

Mehrertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Mehrertrages	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Mehrertrages			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre	4.25%	0	CHF
Mehrertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Mehrertrages	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Mehrertrages			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre	4.25%	0	CHF
Mehrertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Mehrertrages	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Mehrertrages			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre	4.25%	0	CHF
Barwert Total Mehrwert			CHF	-

Berechnung von temporären Mindernutzen

Minderertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Minderertrag	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Minderertrag			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre	4.25%	0	CHF
Minderertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Minderertrag	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Minderertrag			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre	4.25%	0	CHF
Minderertrag p.A.	Beschreibung: ...		CHF	-
Dauer des anfallenden Minderertrag	0 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.25%	0		
Barwert Minderertrag			CHF	-
Variante nach ... Jahren, Zinssatz, Abzinsungsfaktor	0 Jahre	4.25%	0	CHF
Barwert Total Minderertrag			CHF	-

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

Lageplan

Florastrasse 20
8590 Romanshorn