

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

1 sehr gut 3 mittel 4 schlecht
2 gut 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

| | |
|---|--|
| 3 | |
| 3 | |
| 3 | |
| 0 | |

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

| | |
|--------------------------|------------------------|
| <input type="checkbox"/> | gemäss Grundbuchauszug |
| <input type="checkbox"/> | nein |

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

| | | |
|--------------------------|------|--|
| <input type="checkbox"/> | ja | Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die |
| <input type="checkbox"/> | nein | Baumaterialien wurden nicht untersucht und sind nicht berücksichtigt |

Potential

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

| | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Das Grundstück ist voll augenutzt, daher kann der Estrich derzeit nicht ausgebaut werden. |
| <input type="checkbox"/> | nein |

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

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 | |
| | | | | | 0 | |
| | | | | | 0 | |
| - Altersentwertung (technische Entwertung) | 26.50% | | | | -172'515 | 478'485 |
| Gebäude 2 | | | | | 0 | |
| | | | | | 0 | |
| | | | | | 0 | |
| - Altersentwertung (technische Entwertung) | 0.00% | | | | - | 0 |
| Gebäude 3 | | | | | 0 | |
| | | | | | 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

3. Ertragswert

| a. Ertragswert | Anzahl I Ein- | NF (m2) /Einheit | Mietzins Effektiv | | | | | Mietwert nachhaltig | | | | Anteil % | |
|---|---------------------|------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------|----------|---------------------|---------------|----------------------|------------------------------|----------------|-------------|
| | | | CHF/ m2/p. | CHF p.M. /Einheit | CHF p.M. /Einheit | CHF/ m2/p. | CHF p.a. | CHF/ m2/p. | CHF/ m2/p. | CHF p.M. /Einheit | CHF p.a. | | |
| ... | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnung Hochparterre | 1 | 70 | | 0 | 950 | 163 | 11'400 | | 178 | 1'040 | 12'480 | | |
| Wohnung 1. OG | 1 | 70 | | 0 | 960 | 165 | 11'520 | | 170 | 990 | 11'880 | | |
| Wohnung 2. OG | 1 | 70 | | 0 | 960 | 165 | 11'520 | | 168 | 980 | 11'760 | | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Autoeinstellplätze Unterstände Parkplätze | 2 | | | | | | 0 | | | 40 | 960 | 0 | |
| J.. Sockelleerstand in % | | | | | | | | | | | | 0 | |
| Total p.a. | 3 | 210 | 164 | 2'870 | 2'870 | 164 | 34'440 | 14 | 172 | 3'090 | 37'080 | 100% | |
| Ertragswert ... | | | | | | | | | | | Kapitalisierungssatz: 4.94 % | 750'800 | 100% |

| b. Ertragswert | Anzahl I Ein- | NF (m2) /Einheit | Mietzins Effektiv | | | | | Mietwert nachhaltig | | | | Anteil % | |
|---|---------------------|------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------|----------|---------------------|---------------|----------------------|------------------------------|-------------|-----------|
| | | | CHF/ m2/p. | CHF p.M. /Einheit | CHF p.M. /Einheit | CHF/ m2/p. | CHF p.a. | CHF/ m2/p. | CHF/ m2/p. | CHF p.M. /Einheit | CHF p.a. | | |
| ... | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autoeinstellplätze Unterstände Parkplätze | | | | | | | 0 | | | | 0 | 0 | 0 |
| J.. Sockelleerstand in % | 0.0% | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Total p.a. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Ertragswert ... | | | | | | | | | | | Kapitalisierungssatz: 0.00 % | 0 | 0% |

Bewertungsformular Mehrfamilienhäuser

3. Ertragswert

| c. Ertragswert | Anzahl l Ein- | NF (m2) /Einheit | Mietzins Effektiv | | | | Mietwert nachhaltig | | | | Anteil % | | | |
|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|----------------------|------------------------------|----------|-----------|----|
| | | | CHF/ m2/p. | CHF p.M. /Einheit | CHF p.M. /Einheit | CHF/ m2/p. | CHF p.a. | CHF/ m2/p. | CHF/ m2/p. | CHF p.M. /Einheit | | CHF p.a. | | |
| ... | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| Autoeinstellplätze | | | | | | | | 0 | | | | | | 0 |
| Unterstände | | | | | | | | 0 | | | | | | 0 |
| Parkplätze | | | | | | | | 0 | | | | | | 0 |
| /. Sockelleerstand in % | 0.0% | | | | | | | | | | | | | 0 |
| Total p.a. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Ertragswert ... | | | | | | | | | | | Kapitalisierungssatz: 0.00 % | 0 | 0% | |

| | | | | |
|--|---------------------------|------------|----------------|------|
| Nutzfläche total | | m2 | 210 | |
| Durchschnittlicher m2-Preis p.A. | | CHF | 177 | |
| Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge) | | CHF | 37'080 | 100% |
| Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge) | | CHF | 34'440 | |
| Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz | | | 4.94% | |
| Ertragswert | | CHF | 750'800 | 100% |
| /. aufgelaufene Rückstellungen von 16 Jahren seit letzter Renovation | Zinssatz: | 3.25% | CHF -108'045 | |
| | jährliche Rückstellungen: | 5'255 | | |
| Ertragswert Total | | CHF | 642'755 | |

Begründungen, Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

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 | | | | | | | | | | | | 4.00 |
| 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 - 0.39) | 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-resources" | | | | | | | |
| Emissionen, Immissionen | Konflikte bis störende Verhältnisse | | Tolerierbare Verhältnisse | | keine nachteiligen Verhältnisse, Umweltschutzverordnung eingehalten | | | | | | | |
| D Erschliessung | | | | | | | | | | | 0.00 | |
| Verkehrerserschliessung | Schlechte Zufahrten | | Normaler Strassenanschluss | | Besonders vorteilhafte Verkehrerserschliessung | | | | | | | |
| | 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