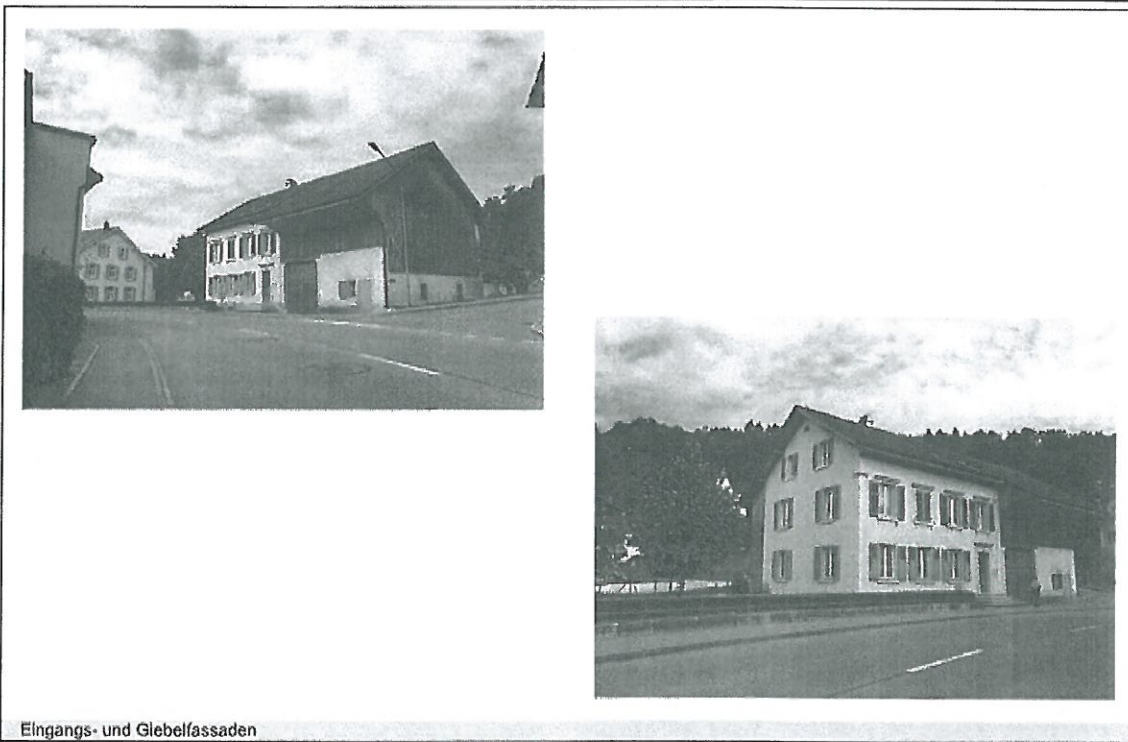


Bewertungsformular Geschäftshäuser

BASISDATEN		Auftraggeber	Bau- u. Umweltschutzdirektion, Hr. Andreas Bhend
Beschreibung...		Adresse, Telefon	Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
Schätzung-Nr.	1675	Bewerter	Th. von Gunten und Partner GmbH
		Adresse, Telefon	Kohlenberggasse 1, Postfach, Basel 061 271 77 07
Strasse / Hauanr.:	Rennmattstrasse 75 / 77	Zone:	Zone für öftl. Werke und Anlagen/22 Schulanl. u.Kant. Verwalt.
PLZ / Ort:	4242 Laufen	Grundstücksfläche 1 (m2):	1'033 m2 Beschreibung...
Objektart:	Freisteh. Bürogebäude mit Scheunenanbau, bestehend aus Unter-, Erd-, Ober-, ausgeb. Dachgeschoss und Estrich.	Grundstücksfläche 2 (m2):	0 m2 Beschreibung...
	Freistehendes Waschhaus mit Erdgeschoss u. Estrich.	Grundstücksfläche 3 (m2):	0 m2 Beschreibung...
Eigentümer / Kunde:	Kanton Basel-Landschaft	Raumprogramm:	Bürotrakt UG; Vorpl./Treppe, Keller-, Archiv-, Heiz-, Tankr., EG; Hauseingang/Windfang, 4 Büros, Laube, sep. WC, OG; Treppenhaus, Saal, Gang, 2 Büros, sep. WC, Laube, DG; Treppe, Aufenthaltsr.m. Küche
Adresse:	c/o Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstr. 29		2 Büros, Estrichraum. Scheunentrakt: EG; Hauseingang/Scheune, Hauseingang/Stall, OG-DG; Scheune
PLZ / Ort:	4410 Liestal	Baujahr Liegenschaft:	Bürogebäude mit Scheunenanbau 1895/1900
Grundbuch:	Laufen, Plan Nr. 7	Letzte grosse Renovation:	Umbau Büroober. San.Fassade, gem. Ballege 2001
Parzellen Nr.:	1529	Gebäudeversicherung:	CHF 1'227'000 --/CHF 66'000 -- 29.11.02/5.6.14
STWE-Nr.:		Amtl. Schätzung:	unbekannt
Bewertungszweck:	Kauf / Verkauf		
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>	Kopie Grundbuchauszug, Laufen	13.3.2014
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Katasterplan/Geometerplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Kopie Situationsplan Msst. 1 : 500	26.5.2014
Gebäudeversicherungsausweis	<input checked="" type="checkbox"/>	Kopien Policen der Basellandschaftlichen Gebäudeversch.	29.11.05/6.6.14
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>	Mietwert vom Experten geschätzt	
Pläne	<input checked="" type="checkbox"/>	Architektenpläne ohne Msst.	11.3.2002
Fotos	<input checked="" type="checkbox"/>	Ansichtsphotos	2.6.2014
Alllastenkataster	<input type="checkbox"/>		
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeindeverwaltung Laufen	5.6.2014
Besichtigung	<input checked="" type="checkbox"/>	im Beisein Herrn Oswald Oser	2.6.2014
Weitere	<input checked="" type="checkbox"/>	Kopie Auszug Gebäudedatenbank Hochbauamt BL	ohne Datum
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		

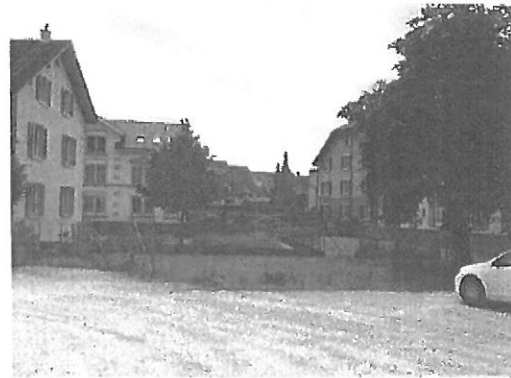
Verkehrswert am: 6. Juni 2014 **CHF** 980'000



Bewertungsformular Geschäftshäuser



Rück-, Giebfassade und Waschhaus



Ausschnitte aus der Gartenanlage

Bewertungsformular Geschäftshäuser

Hauseingang/Windfang und Treppenhaus im EG		Kellertreppe und Kellerraum im UG	
Elektro-Hauptverteilung und Archivraum im EG		Öl-Zentralheizung und Tankraum im UG	
Ausschnitte aus dem Scheunen-Trakt im EG		Ausschnitte aus dem Stall-Trakt im EG	
Sonnerie mit Gegensprechanlage und Büro im EG		weitere Büroräume im EG	

Bewertungsformular Geschäftshäuser

<p>separates WC im EG</p>		<p>Vorplatz/Treppe und Laube Im 1.OG</p>	
<p>Bürräume (ehemalige Küche und Wohnzimmer) im 1.OG</p>		<p>weiteres Büro und Treppenhaus im 1.OG</p>	
<p>Sitzungszimmer mit Einbauküche und interner Treppe im DG</p>		<p>separates WC im DG</p>	
<p>weiteres Büro und Laube im DG</p>		<p>Abstellraum im Estrich und Feuerarmanlage im EG</p>	

Bewertungsformular Geschäftshäuser

QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut 4 schlecht
 2 gut 3 mittel 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 Das Laufener Städtchen verfügt über ca. 5'200 Einwohner, gehört zu einer äusseren Agglomeration von Basel, bildet selbst einen Verkehrsknotenpunkt für das Laufental und ist eine direkte Verbindung Richtung Delement. Die Stadt Basel ist innerhalb ca. 30 Fahrminuten, mittels öff. Verkehrsmittel (Bus PTT oder Bahn SBB/S-Bahnanschluss), erreichbar.

Standortqualität in der Gemeinde

Attraktivität des Quartiers, Autobahnzufahrt, Bahn, Zugang (Bus, Auto), Nähe zu Geschäften, Parkmöglichkeiten, Werbewirksamkeit

2 Die Liegenschaft befindet sich am Rande des Laufener Dorfkerns, an der Hauptdurchfahrtsachse Basel/Delémont und trotzdem an einer angenehmen Bürolage. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof SBB befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Quartier stehen vereinzelt öff. Parkierungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen

2 Hausvorplatz mit Hauszugang und einem Autoabstellplatz in Asphaltbelag, Hinterhof mit einem Autoabstellplatz in Verbundstein, 5 Autoabstellplätzen und Vorplatz in Naturboden mit Kiesbelag, Ziergehölz, Rasen, Baumbestand und teilweise Metallzaun über *

Qualität der Räumlichkeiten

Ästhetik des Gebäudes, Gebäudestruktur, Flexibilität, Innenausbau, Unterteilbarkeit (ev. verschied. Mieter, sep. Eingänge möglich), Aufzüge etc.

2 Das Bürogebäude mit Scheunenbau ist konventionell in das bestehende Umfeld eingepasst. Sämtl. Büroräume verfügen über eine angemessene Nutzung und ein genügendes Grundrisskonzept, mit ausreichenden Raumgrössen. Beim Innenausbau kann von einem für Büros guten Ausbaustandard gesprochen werden. Die Nasszellen und Einbauküche **

Nutzungsmix

Anteile Produktions- / Gewerbeflächen, Büro- / Wohnanteil

2 Die heute zur Verfügung stehenden Flächen für sämtliche Büroräume sind in einem guten Konzept genutzt. Die heutige Nutzung der Lagerräume im Scheunenbau hingegen kann zur Zeit nicht als völlig optimiert bezeichnet werden.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

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

2 Eine Vermietbarkeit der Büroräume ist, nach Erachten des Experten, zu den heutigen, marktorientierten Mietzinsen möglich. Die optimale Vermietung der Lagerräume hingegen ist mit einem ausserordentlichen Aufwand verbunden. ***

Bauqualität

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

2 Massivbauweise in Bruchstein-/Beton-/Backstein, verp. u. gestr., Fenster/Türen z. Teil mit Natursteineinfassungen, teilweise Holzriegelbau mit stehender Holzschalung verkleidet, IV-Holzfenster, z. Teil EV-Holzfenster, Holzschlagladen, Satteldach teilweise isoliert, mit Ziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupferblech, Oel-Zentralheizung, ****

Technische Ausstattung

Stromversorgung (Anschlüsse), Telekommunikationsinfrastruktur, Doppelböden, Klimaanlage, Heizung, Warenaufzug, Raumhöhe, Belastbarkeit Böden etc.

2 Die Liegenschaft verfügt über eine angemessene Stromversorgung zur Nutzung des Gebäudes für Büro- / Lagerzwecke. Die gesamte technische Infrastruktur kann als zweckdienlich bezeichnet werden.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel
Renovationsbedarf

2 Der bauliche Zustand entspricht dem Alter der einzelnen Gebäudeteile u. Einrichtungen. Im Jahre 1990/91 wurde eine neue Oel-Zentralheizung eingebaut und der Bürotrakt renoviert, 2001 wurde der Bürotrakt umgebaut und sämtliche Gebäudehüllen saniert. Die Dachhaut ist nicht voll umfänglich isoliert. *****

Unterhaltsintensivität / Alterskategorie anstehende Renovation

2 Das Gebäude wurde in unterhaltsarmer, zweckentprechender Bausubstanz erstellt.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen

Anzahl Aufzüge

5 Unter-, Erd-, Ober-, ausgebautes Dachgeschoss und Estrich
 0
 0

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

ja Anmerkungen: keine. Vormerkungen und Dienstbarkeiten: gemäss beiliegendem
 nein Grundbuchauszug, vom 13. März 2014

Oeko Risiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

ja Bei der Begehung der Liegenschaft waren, soweit sichtbar, für den Experten in
 nein vorliegendem Fall keine Altlasten / Oeko Risiken erkennbar. *****

Potential

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

ja Der Scheunenbau kann zu weiterer Büronutzung oder zu verbesserten Lagerräumen
 nein ausgebaut werden.

Gesamtbeurteilung

2 (Gesamtnote)

* Kniestockmauerwerk. ** weisen, zusammen mit dem Innenausbau, einen gut unterhaltenen Ausbaustandard aus. Die Büroräume sind je Geschoss und teilweise sogar in Einzelbüros aufteilbar und separat nutzbar. *** Eine Verkäuflichkeit der Liegenschaft erachtet der Experte, innerhalb einer angemessenen Frist zu einem marktorientierten Preis als möglich. **** mit Oertli-Heizkessel, -Brenner (Bj.: 1990), Oeltank 4 x 1'000 L. inhouse, Warmwasserboller 400 L. (Bj.: 1991). Sämtl. Heizkörper mit Danfosventilen, Brandschutz-/melde-Anlage. Die elektrischen u. die sanitären Installationen weisen einen gut unterhaltenen Zustand aus. ***** Kurz- bis mittelfristig sind teilweise die Fenster und Schlagladen sanierungsbedürftig

(Malerarbeiten). Im gleichen Zeithorizont wird eine Sanierung des Innenausbau innerhalb der Scheune erforderlich sein. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren, soweit sichtbar, nebst normaler Abnutzung und voran erwähntem aufgestauten Unterhalt, keine baulichen Schäden feststellbar (Wirtschaftliches Alter: 29%, resp. 46%, resp. 36%). ***** Die Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Baselland eingetragen.

Bewertungsformular Geschäftshäuser

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines		Büro	a.)	...	b.)	...	c.)			
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%		Vorgaben / Empfehlung		
a.) Basis Zinssatz		3.60		0.00		0.00		gemäss Vorgaben ...		
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		1.10		0.00		0.00		-> Begründung		
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.08		0.00		0.00		-> Begründung		
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt		Kosten CHF			Kosten CHF			Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes		
* - Betriebskosten	2'085	0.20	0	0.00	0	0.00	Büro	3.00%	0.00%	0.00%
* - Unterhaltskosten	4'865	0.46	0	0.00	0	0.00	...	7.00%	0.00%	0.00%
* - Verwaltungskosten	2'780	0.26	0	0.00	0	0.00	...	4.00%	0.00%	0.00%
* - Mietzinsrisiko	695	0.07	0	0.00	0	0.00	...	1.00%	0.00%	0.00%
- Rückstellungen	8'868	0.84	0	0.00	0	0.00		0.69%	Geb.-Neuwert	1'292'730.00
Total Zuschläge:	19'293	1.84	0	0.00	0	0.00			Anteil Gebäude-Neuwert:	36%
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		Zinssatz:		Zyklus:	30 Jahre
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		3.60%		Rückstellung:	8'868
Kap.- Satz total	6.62		0.00		0.00		Falls Abweichungen -> Begründung			

Begründungen, Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert
Ertrag effektiv



Marktüblicher Mietwert gem. Schätzung des Experten



1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3



Gebäudeversicherung

Basellandschaftliche

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0 Grundstück						
Grundstück 1		1'033	250		258'250	
Grundstück 2		0			0	
Grundstück 3		0			0	
* Total Grundstücke	(m2)	1'033	250	18%		258'250
1 Vorbereitungsarbeiten				0 %		0
2 Gebäude						
Gebäude 1					0	
Bürogebäude		1'326	680		901'680	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	29.00%				0	
Gebäude 2					-261'487	640'193
Scheunenanbau		1'164	280		325'920	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	46.00%				0	
Gebäude 3					-149'923	175'997
Waschhaus		167	390		65'130	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	36.00%				0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)					-23'447	41'683
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	2'657			1'292'730	
- Total Altersentwertung					-434'857	
Total Gebäude Zeitwert				61%		857'873
4 Umgebung						
Gebäude 1		1'033	145		150'000	
Gebäude 2					0	
Gebäude 3					0	
- Altersentwertung	0.00%				0	
Total Umgebung				11%		150'000
5 Nebenkosten						
Nebenkosten 1-3	9.00%				129'846	
Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
Total Nebenkosten				9%		129'846
Realwert Total				100%		1'396'000
Wertquote SIWE / Anteil %	0	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	2.30	=	CHF 256	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Bewertungsformular Geschäftshäuser

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung		0 x Realwert	CHF	1'396'000
Ertragswert Total	Gewichtung	-> Begründung	1 x Ertragswert	CHF	878'023
Verkehrswert Gewichtet				CHF	878'023
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 Marktzuschlag (Nutzungsreserve Scheuenanbau)			101'977	CHF	101'977
Temporärer Mehrnutzen			0 gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert				CHF	980'000
Verkehrswert Baurecht gemäss Anhang BR EW					
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)				CHF	0
Variante: Verkehrswert Barwert gemäss Anhang BW					
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 Marktzuschlag (Nutzungsreserve Scheuenanbau)			101'977	CHF	101'977
Temporärer Mehrnutzen			0 gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Barwert				CHF	924'977
verwendeter Verkehrswert				CHF	980'000
Bruttorendite					7.09%

Begründungen

Der Verkehrswert von CHF 980'000.-- entspricht einem Fortführungswert bei gleichbleibender Nutzung.

Als Basis für diesen Schätzungs-Bericht dienten die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben, deren Vollständigkeit und Richtigkeit wir voraussetzen und welche in diesem Sinn nicht überprüft wurden. Im Weiteren erstellen wir die Bewertung aufgrund der nach einer Besichtigung vor Ort der Gegebenheiten.

Bemerkungen

Wie bereits voran erwähnt ist der Scheuenanbau zur Zeit nicht optimal genutzt. Mit entsprechenden Renovations-, Umbau- und Sanierungsarbeiten, erachtet der Experte eine Nutzungs-Steigerung als möglich. Aufgrund dieses Nutzungspotentials wurde vom Experten ein Marktzuschlag geschätzt.

Der genaue Verkaufspreis lässt sich nicht mit Sicherheit im voraus beziffern und muss durch objekt- und marktspezifische Verhandlungen ermittelt werden. In vorliegendem Fall dürfte er in Berücksichtigung der heutigen Marktsituation, der Wirtschaftslage, Lage, Konzept Bau- und Ausbaustandard der Liegenschaft, zwischen ca. CHF 860'000.-- bis CHF 980'000.-- liegen

Ort: Basel

Unterschrift:

Datum: 6. Juni 2014

Der Bewerter Th. von Gunten von Gunten und Partner GmbH

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 Geschäftshäuser

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I			
<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input checked="" type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	6.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	3.50	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	3.00	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	3.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	1.00	
Begründungen, Bemerkungen			Total	16.50	3.30
Die Parzelle befindet sich in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA).			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	-1.00	-1.00
			Lageklasse	2.30	2.30

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Gebäude 1 Bürogebäude		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Gebäude 2 Scheunenanbau		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Gebäude 3 Waschhaus		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Total							0.00

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Gebäude 1 Bürogebäude	Rohbau 1	70.0	1	70	100	
	Rohbau 2	39.0	2	78		
	Ausbau	22.0	3	66		
	Installation	19.0	4	76		
	Total			10		
Gebäude 2 Scheunenanbau	Rohbau 1	70.0	1	70	100	
	Rohbau 2	42.0	2	84		
	Ausbau	46.0	3	138		
	Installation	42.0	4	168		
	Total			10		
Gebäude 3 Waschhaus	Rohbau 1	70.0	1	70	100	
	Rohbau 2	40.0	2	80		
	Ausbau	30.0	3	90		
	Installation	30.0	4	120		
	Total			10		
					1.00	29.00%
					1.00	46.00%
					1.00	36.00%

Bewertungsformular Geschäftshäuser

Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf

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	
A Standort											3.30
Einzelort, Dorf abgelegen	Abgelegen: Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf									LK
Dorf, kleine Ortschaft	Dorfrand	Dorf	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern							6.00
Dorf in wichtiger Region			Dorfand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Dorfzentrum						6.00
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtstrand	Aussenquartier	Stadt kern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtstrand	Aussenquartier	Stadt kern			
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Aussenquartier	Stadt kern	Innenstadt	Geschäftszenrum	
B Nutzung											3.50
Nutzungszone	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Mischzonen	Industriezone	Mischzonen Industrie/Gewerbe	Dienstleistungszonen						5.00
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.2 bis 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)					2.00
C Geschäftslage											3.00
Eignung Verkauf	Schlecht geeignet, unattraktiv, schlechte Geschäftslage		Mittelmässige Lagevorteile, Geschäfts- und Passantenlage	Mittelmässige Bürolagen	Gute Eignung, gute Passantenlage, bevorzugte Lage für normale Verkaufsgeschäfte	Besondere Vorteile und Synergien, sehr gute Passantenlage, hohes Potenzial Kaufkraft/umsatz					3.00
Eignung Büro	Schlecht geeignet		Mittelmässige Bürolagen	Mittelmässige Bürolagen	Gute Bürolagen, Bürohäuser	Sehr gute Bürolagen, Geschäftszentren					3.00
Eignung Gewerbe/Produktion	Nachteilige Verhältnisse		Mittlere Eignung für Vertriebs- und Produktionsbetriebe	Mittlere Eignung für Vertriebs- und Produktionsbetriebe	Gute Eignung, gute Zulieferer-/Abnehmerverhältnisse, genügend "human-assurances"						
Emissionen, Immissionen	Konflikte bis störende Verhältnisse		Tolerierbare Verhältnisse	Tolerierbare Verhältnisse	keine nachteiligen Verhältnisse, Umweltschutzverordnung eingehalten						
D Erschliessung											3.00
Verkehrerschliessung	Schlechte Zufahrten		Normaler Strassenanschluss	Besonders vorteilhaftes Verkehrerschliessung							3.00
Technische Erschliessung	Keine öffentlichen Verkehrsmittel		Gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln	Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs							3.00
E Marktverhältnisse											1.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage	Geringe Nachfrage	Ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage	Sehr grosse Nachfrage					1.00

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

Bewertungsformular Geschäftshäuser

BARWERTBERECHNUNG

Mietwerte Total			CHF	69'504
Bewirtschaftungskosten	15.00%	-10'426	CHF	-10'426
			CHF	59'078
Restnutzungsdauer	100 Jahre			
Zinssatz, Barwertfaktor	4.78%	20.72428687		
Barwert Gebäude			CHF	1'224'400
Barwert der Renovationen	36% der Neuwert-Investition			
Bauinvestitionen		1'292'730		
1. Renovation nach	15 Jahren			
Zinssatz, Abzinsungsfaktor	3.60%	0.58830653		
Rückstellungsbedarf per Schätzungsstichtag			CHF	-273'800
2. Renovation nach	45 Jahren			
Zinssatz, Abzinsungsfaktor	3.60%	0.20361558		
Rückstellungsbedarf per Schätzungsstichtag			CHF	-94'800
3. Renovation nach	75 Jahren			
Zinssatz, Abzinsungsfaktor	3.60%	0.070472284		
Rückstellungsbedarf per Schätzungsstichtag			CHF	-32'800
Barwert Total			CHF	823'000

Begründungen, Bemerkungen

Barwertberechnung ist zur Plausibilisierung des Ertragswertes.

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
			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
			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
			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
			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
			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
			CHF	-
Barwert Total Minderertrag			CHF	-

Bei der Gebäudeschätzung wurden verdeckte, nicht einsehbare oder zugängliche, sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden. Die in dieser Schätzung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes, 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 jedwelche Bezugnahme darauf in Dokumenten, Rundschreiben oder Erklärungen, ist ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der Form und des Wortlautes durch die Verfasser des Schätzungsgutachtens nicht gestattet.

Die Bewertung der Liegenschaft wurde in Berücksichtigung der Nachhaltigkeit des Objektes ausgeführt. Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit einer Immobilie geschieht in Anlehnung an den Leitfaden NUWEL * vom Dezember 2011 des Center für Corporate Responsibility der Universität Zürich. Der Einbezug der wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale erfolgt, nach dem "Integrativen Ansatz", wobei die Werteeinflüsse der nach NUWEL dementierten Nachhaltigkeitskriterien bei den Einnahmen (Nettomiettertrag) und Ausgaben (strukturelle Leerstände, Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten) einfließen.

*NUWEL-Leitfaden (Nachhaltigkeit Und Wertermittlung Leitfaden)

Stichtag: Basel, 06. Juni 2014

von Gunten & Partner GmbH :



Th. von Gunten

Immobilien­schätzer mit eidg. Fachausweis
Mitglied der Schweizerischen
Schätzungsexperten-Kammer SEK / SVIT