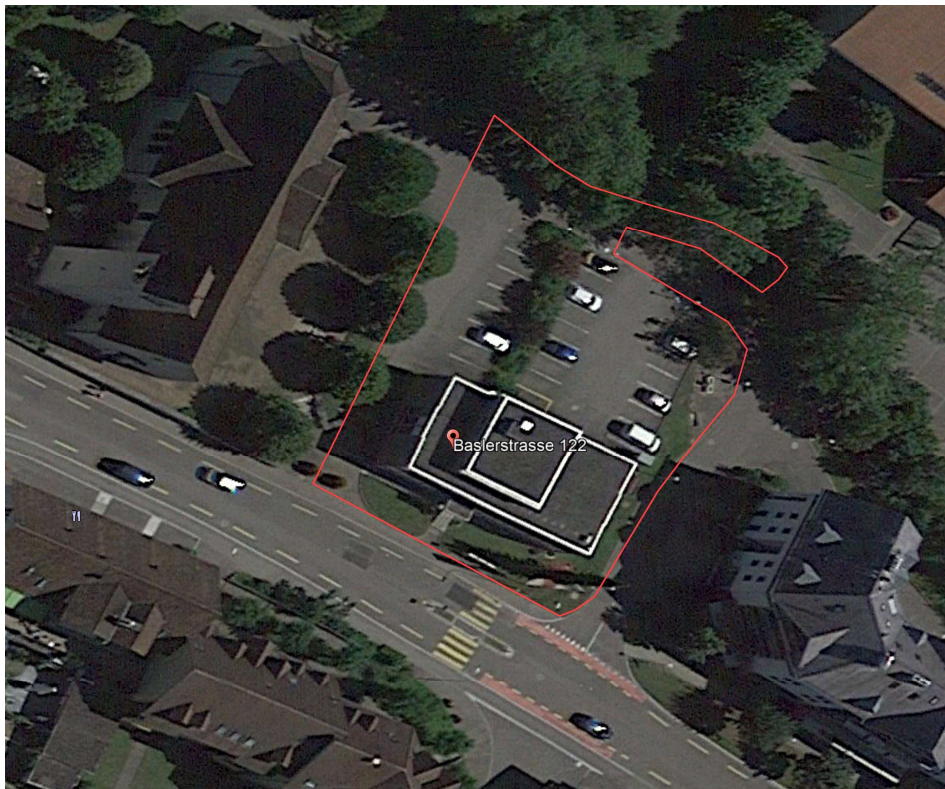


# Bewertungsformular Grundstücke

BASISDATEN		Auftraggeber	Martin Bühler, Gemeindepräsident
Schätzung-Nr.	Trimbach-21-03	Adresse, Telefon	Baslerstrasse 122, 4632 Trimbach 078 402 37 95
		Bewerter	Stefan Füzi, eidg. dipl. Immobilienreuhänder
		Adresse, Telefon	Klarastrasse 9, 4600 Olten 062 297 13 47
Strasse / Hausnr.:	Baslerstrasse 122	Zone Heute:	öBA (Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III)
PLZ / Ort:	4632 Trimbach	Zone nach Verkauf:	K4 (AZ: 0.80, Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III)
Eigentümer / Kunde:	Einwohnergemeinde Trimbach	Grundstücksfläche (m2):	1'937 m2
		Ausnützung:	0.80
Adresse:	Baslerstrasse 122	Raumprogramm:	
PLZ / Ort:	4632 Trimbach		
Grundbuch:	Trimbach 802		
Parzellen Nr.:			
bebaut/unbebaut:	bebaut		
Baurechts-Parz. Nr.:		Letzte Bewertung:	
<b>Bewertungszweck:</b>	<b>Verkauf</b>	Amtl. Schätzung:	
<b>Grundlagen:</b>			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		11.06.2021
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		26.11.2007
Katasterplan/Geometerplan	<input checked="" type="checkbox"/>		06.06.2021
Gebäudeversicherungsausweis	<input checked="" type="checkbox"/>		29.06.2021
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)			
Pläne			
Fotos			
Altlastenkataster	<input checked="" type="checkbox"/>	Internet	30.06.2021
Baurechtsverträge			
Stockwerkeigentümerreglement			
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)			
Besichtigung	<input checked="" type="checkbox"/>	Mit Herr Bühler	07.06.2021
Weitere	<input checked="" type="checkbox"/>		
Weitere			
Weitere			
<b>Verkehrswert am:</b>		<b>2. Juli 2021</b>	<b>CHF 1'420'000</b>



Luftaufnahme Googleearth

# Bewertungsformular Grundstücke



Süd - Ansicht



Innenaufnahme

# Bewertungsformular Grundstücke

## QUALITATIVE BEURTEILUNG

**1** sehr gut  
**2** gut

**3** mittel

**4** schlecht  
**5** sehr schlecht

### Qualität der allg. Lage der Gemeinde

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

**3** Trimbach liegt in der Agglomeration der Stadt Olten, mit dem gesamten Nutzen der Infrastruktur. Guter öffentlicher Verkehr, gute Schulinfrastruktur und diversen Einkaufsmöglichkeiten. Durchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung. Leerwohnungsziffer 6.44% (3.22% im Kanton). Steuerfuss 125% nat. Pers. / 106 % jur. Pers. (min. 60%, max. 140% im Kanton).

### Standortqualität in der Gemeinde

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

**2** Die Liegenschaft liegt im Dorfzentrum in einem Wohn- und Gewerbequartier, zwischen der relativ stark befahrene Baslerstrasse und dem Dorfbach. Guter Besonnung und Sicht in die nähere Umgebung. Bushaltestelle und Schule in nächster Nähe, Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Bebaubarkeit

Parzellenform, Topografie, öffentlichrechtliche und/oder privatrechtliche Einschränkungen (Bauverbot, Näherbaurechte etc.)

**3** Quadratisches, leicht gegen Norden geneigtes Grundstück. Das Grundstück befindet sich zurzeit in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA. Das vorhandene Gemeindehaus wurde 1967 erstellt und befindet sich bis auf wenige Bauteile im Originalzustand. Das Gebäude müsste vollständig renoviert werden (Energetisch, Innenausbau usw.). Bei einem Abbruch des Gebäudes könnte das Grundstück in die 4-geschossige Kernzone umgezont werden.

### Grundstücksbeschaffenheit

Bodenqualität, Grundwasserspiegel etc.

**2** Baugrundklasse E: Alluviale Oberflächenschicht der Baugrundklassen C und D mit einer Mächtigkeit zwischen 5 und 30 m über einer steiferen Schicht der Baugrundklasse A oder B. Erdbebengefährdungszone: Z1

### Nutzungsmix

Anteile Produktions- / Gewerbeflächen, Büro- / Wohnanteil

**2** Wohnen und Gewerbe

### Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

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

**2** Ein Verkauf des Grundstückes ist, nach einer Umzonung innert nützlicher Frist möglich.

### Baureife

Grundstück erschlossen (verkehrstechnisch, installationstechnisch), Gestaltungs-/Quartierplanpflichtig, rechtskräftige Bau und Zonenordnung

#### **2** § 6 Kernzonen K

**1 Nutzung** Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

**2 Baumasse** Entsprechen die Nichtwohn-Nutzungen weniger als einem Vollgeschoss, gelten in der Zone K3 die Vorschriften der W3, in der Zone K4 die Vorschriften der W4.

Entsprechen die Nichtwohn-Nutzungen mindestens einem Vollgeschoss, gelten folgende Vorschriften:

Vollgeschosse 4 / Gebäudehöhe, max. 13.50 m / Firsthöhe, max. 5.00 m \* / Gebäudelänge, max. 40.00 m \*\* / Grünflächenziffer, min. 10 % / Ausnützungsziffer, max. 0.80

\* Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.

**3 Ausnahmen** \*\* Für längere Gebäude ist ein Gestaltungsplan notwendig. Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche können gleichwertige Ersatzmassnahmen bewilligt werden. Zum Beispiel pro 80 m2 verlangter Grünfläche ein Baum oder Flachdachbegrünung im gleichen Ausmass oder andere gleichwertige Massnahmen.

**4 Besondere Vorschriften** Vgl. § 12.

### Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

**ja** Diverse Eintragungen, Parplatzmitbenutzungsrechte müsste noch bereinigt werden.

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

**nein**

### Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ?

**ja**

### Gesamtbeurteilung

**3** (Gesamtnote)

Liegenschaft im Dorfzentrum in einem gut erreichbaren Wohn- und Gewerbequartier. Das 1967 erstellte Gemeindehaus befindet sich weitgehend im Originalzustand und müsste vollständig renoviert werden.

Das Grundstück könnte neu (nach Abbruch des Gemeindehauses) mit einem 4-geschossigen Wohnhaus (plus Attika) überbaut werden.

# Bewertungsformular Grundstücke

## QUANTITATIVE BEURTEILUNG

### 1. Allgemeines

	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
<b>1.1. Kap.- Satz (in %)</b>		%		%		%	<i>Vorgaben / Empfehlung</i>
a.) Basis Zinssatz		2.30		0.00		0.00	
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.65		0.00		0.00	
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.05		0.00		0.00	
<b>d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt</b>							<b>Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes</b>
	<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>		<b>Wohnen</b>
* - Betriebskosten	7'030	0.10	0	0.00	0	0.00	2.50%
* - Unterhaltskosten	14'060	0.20	0	0.00	0	0.00	5.00%
* - Verwaltungskosten	9'842	0.14	0	0.00	0	0.00	3.50%
* - Mietzinsrisiko	9'842	0.14	0	0.00	0	0.00	3.50%
- Rückstellungen	33'791	0.49	0	0.00	0	0.00	0.71%
Total Zuschläge:	<b>74'565</b>	<b>1.08</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	Geb.-Neuwert: 4'790'474
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	<b>Total a.)</b>		<b>Total b.)</b>		<b>Total c.)</b>		Anteil Gebäude-Neuwert: 30%
	<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>		Zinssatz: Zyklus: 30 Jahre
							Rückstellung: 33'791
<b>Kap.- Satz total</b>		<b>4.08</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	

### Begründungen, Bemerkungen

### 1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert  
Ertrag effektiv

x

### 1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

x

SIA 416

## 2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>						
* Sicherungen, ev. Abbruchkosten	(m2)			1.45%		79'000
<b>2 Gebäude</b>						
Grundstücksfläche		1'937				
<b>Berechnung Ausnützungsziffer</b>						
Ausnützung		0.80				
zu realisierende BGF		1'550				
Geschosszahl zulässig:		4.00				
Grundfläche (m2) Baukörper		387				
Höhe total oberirdisch		14.00				
Höhe total unterirdisch		2.75				
Volumen total oberirdisch (m3)		5'424	750		4'067'700	
Volumen total unterirdisch (m3)		1'065	425		452'774	
Volumen total weitere (m3) Einstellhalle		675	400		270'000	
Volumen total weitere (m3)		0	0		0	
<b>Berechnung Baumasseziffer</b>						
Baumasseziffer		0.00				
Volumen total oberirdisch (m3)		0	0		0	
Volumen total unterirdisch (m3)		0	0		0	
Volumen total weitere (m3)		0	0		0	
Volumen total weitere (m3)		0	0		0	
Total Gebäude				88.12%		4'790'474
<b>4 Umgebung</b>		1'937	100	3.56%		193'700
Total Umgebung						
<b>5 Nebenkosten</b>	5.00%			4.58%		249'209
Finanzierungskosten:		Jahre	Faktor			
- Baukredit (in % v. BKP 1-4)	2.00%	1.00	1.00	1.86%		101'263
<b>6 Kosten für Vermarktung</b>					Jahresertrag	
Inserate, Verkaufskosten (in % Jahresertrag)				0 %	281'200	0
Erstvermietung (in % Jahresertrag)	8.00%			0.41%	281'200	22'496
<b>Anlagekosten ohne Land</b>				100.00%		<b>5'436'142</b>

# Bewertungsformular Grundstücke

## 3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m <sup>2</sup> ) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF p.M./Einheit	CHF p.M./Einheit	CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF p.a.	CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF p.M./Einheit	CHF p.a.		
Wohnen													
1 ½ Zi-Whg.	3	40		0		0	0	210	0				25'200
2 ½-Zi-Whg.	4	60		0		0	0	200	0				48'000
3 ½-Zi-Whg.	4	80		0		0	0	195	0				62'400
4 ½-Zi-Whg.	4	100		0		0	0	190	0				76'000
3 ½-Zi-Attika-Whg.	2	90		0		0	0	220	0				39'600
Autoeinstellplätze	20						0				125		30'000
Autoeinstellplätze (Besucher)	10						0						0
Parkplätze							0						0
./.. Sockelleerstand in %													0
Total p.a.	17	1'260	0	0	0	0	0	0	199		23'433		281'200

<b>Ertragswert Wohnen</b>	Kapitalisierungssatz: 4.08 %	<b>6'887'800</b>	<b>100%</b>
---------------------------	------------------------------	------------------	-------------

b. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m <sup>2</sup> ) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF p.M./Einheit	CHF p.M./Einheit	CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF p.a.	CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF/m <sup>2</sup> p.a	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
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

<b>Ertragswert ...</b>	Kapitalisierungssatz: 0.00 %	<b>0</b>	<b>0%</b>
------------------------	------------------------------	----------	-----------

c. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m <sup>2</sup> ) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF p.M./Einheit	CHF p.M./Einheit	CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF p.a.	CHF/m <sup>2</sup> p.a	CHF/m <sup>2</sup> p.a	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
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

<b>Ertragswert ...</b>	Kapitalisierungssatz: 0.00 %	<b>0</b>	<b>0%</b>
------------------------	------------------------------	----------	-----------

Nutzfläche total	m <sup>2</sup>	1'260	
Durchschnittlicher m <sup>2</sup> -Preis p.A.	CHF	223	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	281'200	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	0	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		4.08%	
Ertragswert Total	CHF	6'887'800	100%

### Begründungen, Bemerkungen

# Bewertungsformular Grundstücke

## BEWERTUNG

### Berechnung Landwert

Ertragswert					CHF	6'887'800
Realwert: BKP 1-6 (ohne Land)					CHF	5'436'142
Landwert inkl. Finanzierung Land	m2	1'937	x CHF	749	CHF	1'451'658
Kosten Landkredit	Verzinsung: %	2.00	Jahre 1.0		CHF	-29'033
<b>Landwert</b>	m2	1'937	x CHF	<b>734</b>	<b>CHF</b>	<b>1'422'625</b>
<b>Variante: Realisierungsaufschub (Barwert)</b>						
Aufschub zeitlich:	Jahre	1				
Verzinsung:	%	2.00				
CHF/m2	m2	1'937	x CHF	<b>735</b>	<b>CHF</b>	<b>1'423'194</b>

### Landwert berechnet nach Lageklasse

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt	
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I				
x Lageklassenschlüssel Wohnen	Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe				
A Standort	A Standort	A Standort	1	4.50		
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	4.50		
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	4.00		
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	5.00		
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	4.50		
<b>Begründungen, Bemerkungen</b>			Total	22.50	4.50	
			Steigerungsfaktor	0.00	0.00	
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00	
			<b>Lageklasse</b>	<b>4.50</b>	<b>4.50</b>	
			<b>Realwert: BKP 2-5 (ohne Land)</b>	<b>CHF</b>	<b>5'334'646</b>	
			Landanteil	<b>CHF</b>	<b>2'087'470</b>	
<b>Landwert nach Lageklasse</b>			m2	1'937	x CHF	<b>1'078</b>
					<b>CHF</b>	<b>2'087'470</b>
<b>Variante: Realisierungsaufschub (Barwert)</b>						
Aufschub zeitlich:	Jahre	1				
Verzinsung:	%	2.00				
CHF/m2	m2	1'937	x CHF	<b>1'057</b>	<b>CHF</b>	<b>2'046'539</b>

<b>Verkehrswert</b>	m2	1'937	x CHF	<b>735</b>	<b>CHF</b>	<b>1'423'194</b>	
weitere Abzüge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0	CHF	0	
weitere Abzüge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0	CHF	0	
weitere Zuschläge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0	CHF	0	
weitere Zuschläge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0	CHF	0	
<b>Zwischentotal</b>	m2	1'937	x	<b>735</b>	<b>CHF</b>	<b>1'423'194</b>	
<b>Verkehrswert Landwert</b>	m2	1'937	x	<b>735</b>	<b>CHF</b>	<b>1'424'000</b>	
<b>Variante: Verkehrswert Baurechtspartelle</b>	gemäss Anhang BR EW					<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>Verwendeter Verkehrswert</b>						<b>CHF</b>	<b>1'424'000</b>
Temporärer Mindernutzen	CHF	0	gemäss Anhang BW		CHF	0	
Temporärer Mehrnutzen	CHF	0	gemäss Anhang BW		CHF	0	
<b>Verkehrswert Total</b>						<b>CHF</b>	<b>1'424'000</b>
<b>Verwendeter Verkehrswert (gerundet)</b>						<b>CHF</b>	<b>1'424'000</b>

### Begründungen, Bemerkungen

Eine Totalrenovation des bestehenden Gemeindehauses lohnt sich meines Erachtens nicht und die Kosten wären nicht verhältnismässig. Aus diesem Grund habe ich diese Form der Bewertung gewählt.  
Für die Berechnung des Verkehrswertes wurde ein theoretisches Bauvolumen angenommen, Wohnhaus mit 4-Voll- und einem Attikageschoss. Den verwendeten Verkehrswert wurde aus der Rückwerts-Methode errechnet.  
Das Grundstück muss noch umgezont werden.

Ort: Olten

Unterschrift:



Datum: 2. Juli 2021

Der Bewerter

Stefan Füzi, eidg. dipl. Immobilienreuhänder

# Bewertungsformular Grundstücke

## 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	4.50	
A Standort											LK	
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								4.50	
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								4.50	
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>B Nutzung</b>												
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen						
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				4.00	
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)					5.00	
<b>C Wohnlage</b>											4.00	
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			4.00	
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				4.00	
<b>D Erschliessung</b>											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				5.00	
<b>E Marktverhältnisse</b>											4.50	
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			4.50	

### 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 Grundstücke

Lageplan

**Baslerstrasse 122**  
**4632 Trimbach**

