

**Gebäude inkl. Land im Finanzvermögen**

<b>Liegenschaft</b>	GB-Nr.:	<b>579</b>	Grundstückgrösse m2:	<b>1'115</b>
	Zone:	<b>Kernrandzone</b>	Vers.-Nr. SGV:	<b>092-064-05700</b>
	Bezeichnung:	<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>		
		<b>Gestaltungsplanpflicht</b>		
	Lage:	<b>Baslerstrasse 57</b>		

<b>A) Gebäude inkl. Land</b>	Kaufdatum:	<u>TT.MM.JJJJ</u>	*) Kaufpreis Fr.:	<u>0</u>
	Erstellungsjahr:	<u>TT.MM.JJJJ</u>	*) Erstellungskosten Fr.:	<u>0</u>
	*) nur massgebend, wenn Kauf/Erstellung nach 31.12.2006			
	Geschätzter Verkehrswert (mit Land)		Fr.:	<u>0</u>
	externe Schätzung, wenn nicht älter als 31.12.2006			
Wertbeeinflussende Faktoren:				<b>UND</b>
- Übrige:			Fr.:	<u>0</u>
<b>A Massgebender Verkehrswert der Liegenschaft inkl. Land</b>				<b>Fr.: 0</b>

*Es darf nur entweder A oder B+C ausgefüllt werden!*

<b>B) Gebäude</b>	Kaufdatum oder Erstellungsdatum:	<u>1972</u>		
	Index SGV-Gebäudeversicherungswert in %	<u>140%</u>		
	SGV-Gebäudeversicherungs-Zeitwert (Indexiert)	<u>888'889</u>	<u>888'889</u>	
	Wertbeeinflussende Faktoren:			<b>UND</b>
	- Übrige:			Fr.: <u>0</u>
<b>B Massgebender Verkehrswert (Gebäude)</b>				<b>Fr.: 888'889</b>
<b>C) Grundstück</b>	Kaufdatum:	<u>TT.MM.JJJJ</u>		
	Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert		Fr./m2:	<u>0</u>
	Wertbeeinflussende Faktoren:			<b>UND</b>
	- Rechte/Lasten:			Fr./m2: <u>0</u>
	- Übrige:			Fr./m2: <u>0</u>
<b>C Massgebender Verkehrswert (Grundstück)</b>				<b>Fr./m2: 570</b>

**1. Substanzwert** (muss immer Zahlen enthalten)

A) Gebäude inkl. Land:			= Fr. <u>0</u>
B) Gebäudewert:		Fr. <u>888'889</u>	<b>ODER</b>
C) Landwert:	<u>1'115</u> m2 à Fr. <u>570</u>	Fr. <u>635'550</u>	= Fr. <u>1'524'439</u>

**2. Ertragswert (Mieterttrag pro Jahr)** (muss immer Zahlen enthalten)

Nettomietzins Fr.	<u>40'068</u>	(Bruttomietzins abzüglich Nebenkosten)	Mietzinsbudget 2016
Wertbeeinfl. Faktoren:	<u>0</u>		
Mietwert Fr.	<u>40'068</u>		
kapitalisiert zu *)	<u>6.00%</u>	= Fr. <u>667'800</u>	x 3 <u>2'003'400</u> = Fr. <u>2'003'400</u>

\*) Basiszinsatz AGEM plus Zuschlag (z.B. +1% Wohnliegenschaften)

**Total Substanz- und Ertragswert** = Fr. **3'527'839**

(geteilt durch 4)

**Neuer Bilanzwert HRM2** = Fr. **881'900**

Bisheriger Bilanzwert	Fr. <u>341'537</u>
<b>Bewertungsdifferenz (zugunsten/zulasten Neubewertungsreserve)</b>	<b>Fr. <u>540'363</u></b>

(<sup>1</sup> = Verlust)

Begründungen:	<u>Ertragswert: Kapitalisierung mit 6.0 % bei Geschäftsliegenschaften</u>		
	<u>Zeitwert SGV:</u>	<u>634'921.00</u>	<u>140%</u> <u>888'889.40</u>

Erstellungsdatum: 18.05.2016