Wertermittlung eines Ladens (STWE) in Sins AG **Prüfungskandidat/in: .....**

Rolle Experte: Bauherrenvertreter der Pensionskasse (PK) Rolle Prüfungskandidat/in: Immobilienbewerterin/ Immobilienbewerter

A) Ausgangslage Information zum Bewertungsobjekt

In Sins AG, wird momentan ein attraktives Innenstadtgrundstück überbaut (ca. 2‘450 m2). Die Parzelle wird im Erdgeschoss und in den zwei Untergeschossen vollflächig bebaut. Um die Grössenverhältnisse des Ortsbildes aufzunehmen, wird das Volumen in den oberen Geschossen teilweise zurückgenommen. Die Liegenschaft wird erstellt und im Stockwerkeigentum (STWE) verkauft.

Das Erdgeschosse weist folgende STWE-Einheiten auf: Ladenfläche für Grossverteiler**,** eine Bäckerei, einen Blumenladen und eine Bankfiliale

Parkplätze, Lager- und sonstige Nebenräume sind im Untergeschoss vorhanden. In den Obergeschossen gibt es ein Restaurant, Büros und Wohnungen.

Der potentielle Käufer des Ladens im Erdgeschoss, ein schweizweit tätiger Grossverteiler, ist überraschend vom Vertrag zurückgetreten. Wir sind eine regional verwurzelte Pensionskasse und auf der Suche nach Immobilienprojekten. Darum wurde uns der Laden, als STWE-Einheit zum Kauf angeboten.

Ich bin der Eigentümervertreter der PK und habe von meinem Chef den Auftrag erhalten, das Geschäft zu prüfen und wenn sinnvoll dem Anlageausschuss zur Genehmigung vorzulegen.

Dazu brauche ich eine Immobilienbewertung von einem erfahrenen Schätzer.

B) Auftrag

Der Auftrag an den Bewerter (Kandidat) wird klar ausformuliert.

Wir möchten Ihnen gerne folgenden Auftrag erteilen:
1. Erstellen einer **Verkehrswertschätzung der STWE-Einheit Laden**
2. die **Darstellung der Vorteile/Chancen resp. Nachteile/Risiken** der Investition für uns als mittelgrosse PK

Dem Prüfungskandidaten sind alle vorgesehenen Unterlagen (Beilagen A, B und C) abzugeben. Der Kandidat kann sich kurz auf das Gespräch vorbereiten.

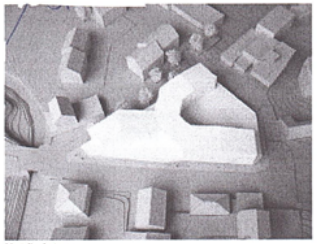
Situation

Beilage A

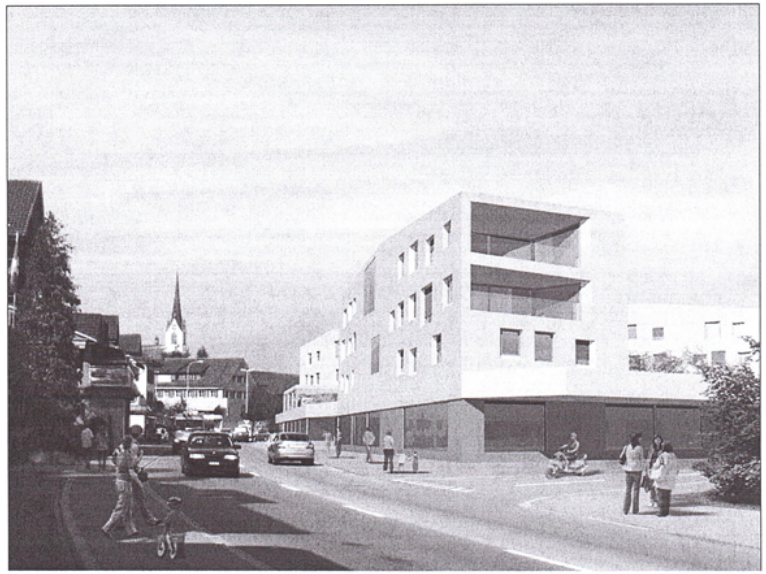
Beilage A

Wertermittlung eines Wohn- und Geschäftshauses in Sins AG

Situation



Modellaufnahme



Projektbeschrieb

Mitten in Sins baut die Dorfkern Sins AG das neue Wohn- und Geschäftshaus im Cherne. Es liegt nahe am Kreisel im Dreieck zwischen der Bahnhof-, Luzerner- und Bahnhofstrasse.

Die Parzelle wird im Erdgeschoss und in den zwei Untergeschossen vollflächig bebaut. Um die Grössenverhältnisse des Ortsbildes aufzunehmen, wird das Volumen in mehreren oberen Bereichen zurückgenommen. Die so erhaltene Grundform eines Ypsions wirkt kleinteilig und integriert sich gut ins Erscheinungsbild des Dorfes.

Die unterschiedlichen Nutzungen machen das Gebäude sehr attraktiv.

Das Erdgeschoss bietet Mietflächen für einen Grossverteiler, eine Bäckerei, einen Blumenladen und eine Beraterbank. Öffentliche Verbindungen beleben die Verkaufsflächen.

Das Obergeschoss bietet weitere Mietflächen für Dienstleistungen sowie ein Café. Durch die lebendig gestalteten Dachterrassen stehen zusätzliche Aussenräume für die Mieter zur Verfügung. Ein Spielplatz von 250 m2 dient den Bewohnern als Begegnungsort.

Das 2. und 3. Obergeschoss wird als Wohneigentum verkauft. Es sind acht 4 1/2 und zwei 5 1/2 Zimmer Wohnungen geplant. Sie sind über Treppenhäuser und Lifte erschlossen. Die zweiseitig orientierten Wohnungen sind räumlich grosszügig gestaltet. Ein breiter Korridor erschliesst die Zimmer und Sanitärräume und führt in den grossflächigen Wohn-Essbereich. Die Attikawohnungen sind überhöht mit partiellen Dachoberlichtern. Der Wohnbalkon lädt zum Entspannen ein. Jede Wohnung verfügt über einen freien Ausblick. Im Untergeschoss befinden sich das Parking, die Nebenräume der Wohnungen sowie Dienstleistungen.

Im Zentrum und in unmittelbarer Nähe sind die wichtigsten Einkaufsläden bequem zu Fuss erreichbar. Die Bahnhofstrasse wird neu gestaltet und im Bereich des Zentrums verkehrsberuhigt.

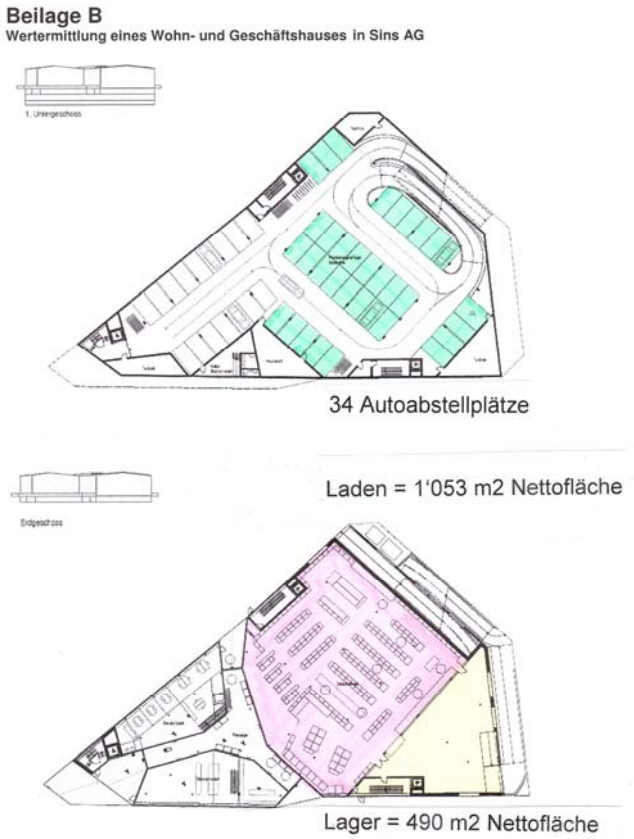
Ansichten

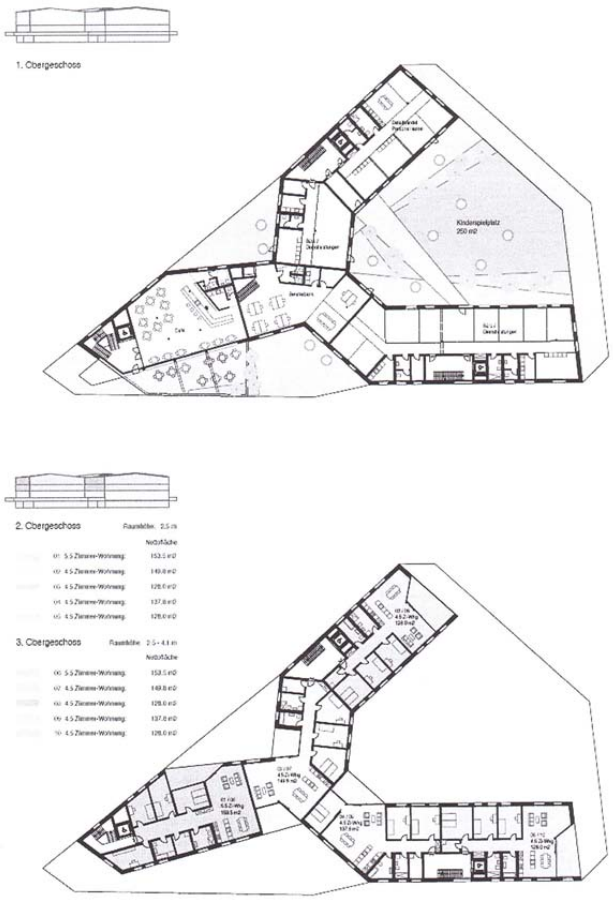
Westansicht Luzernerstrasse

Ostansicht Bahnhofstrasse

Grundrissplan

Beilage B





UG und EG

1. OG und 2. OG

Attika

Datenblatt

Beilage C

Wertermittlung eines Ladens (STWE) in Sins AG

Daten Parzelle

Parzellen-Nr.:	5103
Parzellenfläche:	2‘450 m2 (gesamte Parzelle)

Gebäudedaten

Raumprogramm (StWE):	**Nutzung:**
1. und 2. Untergeschoss	Parkplätze, Lagerräume, Technikräume
Erdgeschoss	**1 Laden für ein Grossist (= angebotenes Objekt)**, 2 Läden (Bäckerei, Blumenladen), Bankfiliale
1. Obergeschoss	Restaurant, Büro
2. und 3. Untergeschoss	Wohnungen

Daten Kaufobjekt (Laden im StWE)

Nutzflächen		
Ladenfläche im EG	m^2	1‘053
Lagerfläche im EG	m^2	490
Autoabstellplätze im 1. Untergeschoss	Stk.	34