



Berger & Monteleone GmbH

Architektur & Planung

Oberdorfstrasse 24B 5623 Boswil Tel 056 666 19 86 Fax 056 666 25 28 www.architekt-berger.ch

Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber: Betriebsamt Bremgarten
Schellenhausstrasse 4
5620 Bremgarten

Liegenschaft: Zweifamilienhaus
Stafflerstrasse 17
5626 Hermetschwil-Staffeln

Erhebungsdatum: 15.05.2017



Baujahr: 1967
Parz.-Nummer: 74
Bauzone: W2D, Max. Ausnützung 0.5, Lärmempfindlichkeitsstufe II

Allgemeine Lage: Die Liegenschaft befindet sich am Dorfeingang des Ortsteil Staffeln, an der Stafflerstrasse 17 mit Blick ins Reusstal. Sonnige unverbaubare Wohnlage.

Hermetschwil-Staffeln als Teil der Stadt Bremgarten verfügt nur über eine beschränkte Einkaufsmöglichkeit. Grössere Einkäufe können in Bremgarten getätigt werden. Hermetschwil-Staffeln verfügt über Kindergarten und Grundstufe. Diese sind in 5-7 Gehminuten erreichbar.

Gemeindesteuerfuss 2017: 97% (Dorfteil der Gemeinde Bremgarten)

Beschrieb: Einfamilienhaus mit "2 innenliegenden" Garagen / Werkstatt.
Gebäude in Massivbauweise "Zweischalenmauerwerk" erstellt. Satteldach mit Ziegeleindeckung. Spenglerarbeiten in Kupfer. Kunststofffenster (OG) und Holzfenster (UG + EG) mit Holzjalousien als Sonnenschutz. (Teilweise Rollläden in Holz). Öl-Heizung mit Wärmeabgabe über Radiatoren.
Einfacher Umgebungsgestaltung mit diversen Wegen und Plätzen.

Ortskategorie	8	AG	Mietwert	Fr.	2'087.00	Index 1.311	April 2017
---------------	---	----	----------	-----	----------	-------------	------------

Zustand: Die Liegenschaft mit Baujahr 1967 befindet sich in einem "mittleren" Zustand. Grosse Investitionen wurden in den letzten 30 Jahren keine getätigt. Es wurde nur etwas ersetzt, wenn wirklich etwas ersetzt werden musste.
So wurden vor ca. 10-15 Jahren einige Bodenbeläge ausgetauscht. Weiter wurden im 2011 nach dem "Hagelereignis" die Fenster im OG ersetzt und die Fassaden komplett gestrichen.

Gebäudeinhalt: 1'050.00 m3 / SIA 116 (Berechnung Aargauische Gebäudeversicherung)

Kubikmeterpreis: 660.00 Fr. / m3: Wohnhaus

Landfläche: 1'141.00 m2 gemäss Situationsplan vom 05.12.2015 (Total Fläche)
150.00 m2 Anteil für Einfahrt
991.00 m2 bebaubare Fläche.

Landpreis: 800.00 Fr. / m2 (Annahme überbaut)
400.00 Fr. / m2 (Annahme überbaut für die Landfläche im Bereich der Einfahrt)

Liegenschaft Bremgarten / Parzelle 6074 (Diese Daten würden übernommen)

Plan-Nr. 67 Stafflerstrasse, Staffeln

Fläche 1141 m2

Dienstbarkeiten: Last: **Wasserdurchleitungsrecht**
z.G. Einwohnergemeinde Bremgarten

Recht: **Fuss- und Fahrwegrecht**
z.L. LIG Bremgarten 6494
z.L. LIG Bremgarten 6495

Last: **Fuss- und Fahrwegrecht**
z.G. LIG Bremgarten 6495

Last: **Vergütungsbeschränkung**
Infolge Pfändung

Wirtschaftliches Alter: Wohnhaus					Gewichtung	Punkte
Rohbau 1	Baujahr 1967 Teilsanierung der Fassade nach dem Hagel im 2011 Altersannahme für Bewertung	48	x	1	=	48
Rohbau 2	Baujahr 1967, im OG neue Kunststofffenster 3-fach verglast. Dach und Spenglerarbeiten im 2011 kontrolliert und Teilersatz. Altersannahme für Bewertung	39	x	2	=	78
Ausbau	Baujahr 1967 Einzelne Bodenbeläge 10-15 Jährig. Altersannahme als Schnitt	36	x	3	=	108
Installationen	Baujahr 1967, Küche, Nasszellen sowie die Ölheizung befinden sich noch im Urzustand. Einzelne Geräte ersetzt. Altersannahme als Schnitt	36	x	4	=	144
				<u>10</u>		<u>378</u>
Bewertungstichtag (Jahr)						2017
Wirtschaftliches Alter		378	/	10		<u>-37.8</u>
Wirtschaftliches Baujahr						<u>1979.2</u>

Wohnlage:	Örtliche Lage	7.5 x 1	7.5
	Zugangsverhältnisse / Umgebung	6.0 x 1	6.0
	Besonnung / Aussicht / Orientierung	8.5 x 1	8.5
	Immissionen	7.0 x 2	14.0
Total (min. 5, max. 50 Punkte)			36.0 = 6.0%

Raumprogramm / Ausbau

5-Zimmerwohnung



Untergeschoss

Tankraum	Boden: Beschichtung Wand: Abrieb Decke: Gestrichen
Keller 1	Boden: Naturboden / Splitt Wand: Gestrichen Decke: Gestrichen
Keller 2	Boden: Verbundsteine Wand: Gestrichen Decke: Gestrichen
Heizung / Waschen	Boden: Gestrichen Wand: Gestrichen Decke: Beton
Werkstatt, Garage	Boden: Roh Wand: Gestrichen Decke: Beton Gestrichen
Garage	Boden: Holz Wand: Gestrichen Decke: Gestrichen
DU / WC	Boden: Platten Wand: Platten Decke: Gestrichen
Treppe UG-EG	Betontreppe roh

Erdgeschoss

Eingang ; Korridor	Boden: Marmor Wand: Abrieb Decke: Abrieb
Küche	Boden: Platten Wand: Abrieb / Ziegelsteine / Platten Decke: Abrieb / Ziegelsteine / Platten
BAD / WC	Boden: Platten Wand: Platten / Abrieb Decke: Abrieb
Zimmer 1	Boden: Teppich Wand: Abrieb Decke: Abrieb
Zimmer 2 (Büro)	Boden: Teppich Wand: Tapete Decke: Abrieb

Wohnen	Boden: Parkett Wand: Abrieb / Tapete Decke: Gestrichen / Balken mit Abrieb
Zimmer 3	Boden: Laminat Wand: Abrieb Decke: Abrieb
Zimmer 4	Boden: Parkett Wand: Tapete / Abrieb Decke: Gestrichen
Sitzplatz	Boden: Verbundsteine
Balkon	Boden: Roh
Treppe EG-OG	Betontreppe mit Marmorstufen

3-Zimmerwohnung

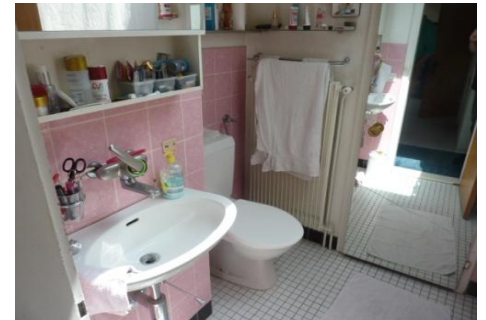


Obergeschoss



Eingang / Korridor

Boden: Marmor
Wand: Abrieb
Decke: Abrieb



Küche

Boden: Platten
Wand: Abrieb
Decke: Abrieb

Bad / WC

Boden: Platten
Wand: Platten / Abrieb
Decke: Abrieb

Wohnen

Boden: Laminat
Wand: Abrieb
Decke: Abrieb

Zimmer 1

Boden: Laminat
Wand: Abrieb
Decke: Holzbalken mit Abrieb

Zimmer 2

Boden: Laminat
Wand: Abrieb
Decke: Abrieb

Wohnhaus	Ausbau	Note	7.0	3.00 %
	Anordnung	Note	7.0	2.00 %
	Bauweise	Zuschlag		30.00 %
	Altersentwertung	Jahre	38	-29.00 %
	Wohnlage			6.00 %
	Total Zuschlag			<u>12.00 %</u>

Raumeinheiten					
UG	Tankraum	6.60 m2	0.00 RE		
	Keller 1	6.30 m2	0.00 RE		
	Keller 2	5.00 m2	0.00 RE		
	Heizung / Waschen	7.70 m2	0.00 RE		
	Werkstatt, Garage	49.00 m2	0.00 RE		
	Garage	23.00 m2	0.00 RE		
	DU / WC	2.50 m2	0.70 RE		1 DU / 1 WC / 1 Lavabo
EG	Eingang ; Korridor	4.60 m2	0.00 RE		Nur Erschliessung
	Küche	10.60 m2	1.10 RE		Mit Platz für Esstisch
	BAD / WC	4.20 m2	0.90 RE		1 Wanne / 1 WC / 1 Lavabo
	Zimmer 1	8.70 m2	0.60 RE		
	Zimmer 2	13.70 m2	0.90 RE		
	Wohnen	28.70 m2	1.40 RE		
	Zimmer 3	10.30 m2	0.70 RE		
	Zimmer 4	16.50 m2	1.00 RE		
	Sitzplatz	27.00 m2	0.50 RE		Gedeckt
	Balkon	15.80 m2	0.20 RE		Schmal
OG	Eingang / Korridor	7.50 m2	0.05 RE		Erschliessung / Schränke
	Küche	6.50 m2	0.80 RE		
	Bad / WC	4.20 m2	0.80 RE		1 Wanne / 1 WC / 1 Lavabo
	Wohnen	26.50 m2	1.30 RE		Mit Schwedenofen
	Zimmer 1	19.10 m2	1.10 RE		
	Zimmer 2	15.40 m2	1.00 RE		
Total Raumeinheiten RE			13.05 RE		

Mietwerte	Mietwert	Index		
Wohnhaus	13.05 RE x 2'087.00 Fr. / RE	1.311	Fr.	35'705.54
	12.00 %	Zuschlag	Fr.	4'284.67
Garage	12.00 x	120	Fr.	1'440.00
Garage / Werkstatt	12.00 x	150	Fr.	1'800.00
Jahresmiete Wohnhaus			Fr.	43'230.00 gerundet
Jahresmieten (als Normmietwert)			Fr.	43'230.00 gerundet

Ertragswert (EW)		Kapitalzins	3.00 % (Zins)
		Unterhalt / Betriebskosten / Verwaltung	1.30 % (Zins)
		Amortisation / Risiko für Mietzins	1.30 % (Zins)
			5.60 % (Zins)
MW x	$\frac{100}{\text{Zins}}$	=	43'230.00 Fr. x $\frac{100}{5.60}$
			Fr. 772'000.00 gerundet

Realwert (RW)					
Landwert	991.00 m2 x	800.00 Fr. / m2	Fr.	792'800.00	Fr. 792'800.00
	150.00 m2 x	400.00 Fr. / m2	Fr.	60'000.00	Fr. 60'000.00
Wohnhaus	1'050.00 m3 x	660.00 Fr. / m3	Fr.	693'000.00	
Altersentwertung		35 % -	Fr.	-242'550.00	
Umgebung		7 %	Fr.	48'510.00	
Baunebenkosten		7 %	Fr.	48'510.00	Fr. 547'470.00
Total Realwert			Fr.	1'400'000.00 gerundet	

Verkehrswert (VW)

$$\frac{(n \times EW) + (1.0 \times RW)}{n + 1.0}$$

$$\frac{(0.70 \times 772'000) + (1 \times 1'400'000)}{0.70 + 1.0}$$

Fr. 1'141'000.00 gerundet

Bruttorendite

$$\frac{MW}{VW} \times 100 = \frac{43'230.00}{1'141'000.00} \times 100$$

=

3.79 %

Dies ist ein objektiver Wert, ermittelt aus den Berechnungen des Schätzers. Ein im freien Markt erzielbarer Verkaufspreis würde sich hingegen in erster Linie nach Angebot und Nachfrage, aber auch nach subjektiven Gesichtspunkten richten und könnte daher den ermittelten Wert sowohl über- als auch unterschreiten.

Für allfällige, im erstem Moment nicht sichtbare Mängel am Objekt, sowie Altlasten kann seitens des Schätzers keine Auskunft erteilt werden, da nichts aufgefallen ist und wurde auch nicht spezifisch recherchiert wurde.

Die m2- und m3-Zahlen basieren aus Unterlagen des AGV und des Grundbuchers, die dem Schätzer zur Verfügung gestellt wurden. Die Altersangaben basieren aus der Police der aargauischen Gebäudeversicherung AGV.

5623 Boswil, den 19.05.2017



Berger & Monteleone GmbH