



Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber: Betriebsamt Bremgarten
Schellenhausstrasse 4
5620 Bremgarten

Liegenschaft: Wohnhaus mit Scheune
Stafflerstrasse 17
5626 Hermetschwil-Staffeln

Erhebungsdatum: 24.04.2017



Baujahr: Das genaue Baujahr ist gemäss Police der Aargauischen Gebäudeversicherung nicht bekannt.

Parz.-Nummer: 495

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: Wohnhaus mit angebauter Scheune. Diese kann als Garage, Lagerraum oder als Gewerberaum benutzt werden. Gebäude in Massivbauweise erstellt. Satteldach mit Ziegeleindeckung. Spenglerarbeiten in Kupfer. Kunststofffenster mit Holzjalousien als Sonnenschutz. Öl-Heizung mit Wärmeabgabe über Radiatoren. (Tibaherd mit Sitzbank im Wohnzimmer).Im Wohnhaus wurde zusätzlich noch eine Innendämmung angebracht.

Zustand: Die Liegenschaft mit unbekanntem Baujahr wurde 1931 und 2007 umgebaut und renoviert. Im 2007 betraf dies vor allem der Innenbereich im Wohnhaus.

Das äussere Erscheinungsbild präsentiert sich in einem mittleren "älteren" Zustand. Hier wurden bis auf die Malerarbeiten (ca. 10 Jahre) in den letzten 15-25 Jahren keine Investitionen getätigt. Im Innern wurde mit dem Umbau im 2007 der ganze Innenausbau mit allen Bodenbelägen, Decken und Wandverkleidungen ersetzt. Weiter wurden neue Nasszellen, eine neue Küche und die Kunststofffenster eingebaut. Die Ölheizung wurde 1996 eingebaut.

Gebäudeinhalte:	939.00	m3 / SIA 116 (Wohnhaus, Berechnung Aargauische Gebäudeversicherung)
	867.00	m3 / SIA 116 (Werkstatt / Scheune, Berechnung Aargauische Gebäudeversicherung)
	<hr/>	
	1'806.00	m3 / SIA 116

Kubikmeterpreise:	680.00	Fr. / m3: Wohnhaus
	210.00	Fr. / m3: Scheune

Landfläche:	901.00	m2 gemäss Grundbuchauszug vom 30.03.2017
Landpreis:	800.00	Fr. / m2 (Annahme überbaut)

Liegenschaft Bremgarten / Parzelle 6495, CH 15711 58950 05

Plan-Nr. 67 Stafflerstrasse, Staffelln

Fläche 901 m2 Gartenanlage, 700 m2
Wohnhaus mit Scheune, Vers.-Nr. 2011, 201 m2

Anmerkungen: Keine

Dienstbarkeiten: Last: **Wasserdurchleitungsrecht** ID.003-2012/013772
z.G. Einwohnergemeinde Bremgarten, Bremgarten

Last: **Fuss- und Fahrwegrecht** ID.003-1955/103751
z.G. LIG Bremgarten (AG) / 6074

Recht: **Fuss- und Fahrwegrecht** ID.003-1955/103751
z.L. LIG Bremgarten (AG) / 6494

Recht: **Fuss- und Fahrwegrecht** ID.003-1955/103752
z.L. LIG Bremgarten (AG) / 6074

Grundlasten: Keine

Vormerkungen: Keine

Grundpfand: Siehe Grundbuchauszug

Wirtschaftliches Alter: Wohnhaus		Gewichtung			Punkte	
Rohbau 1	Baujahr unbekannt, Umbau 1931, 2007. Anpassung Dach, Deckenkonstruktion 2007 Altersannahme für Bewertung	55	x	1	=	55
Rohbau 2	Baujahr unbekannt, Umbau 1931, 2007. Fenster und Haustüre ersetzt im 2007. Altersannahme für Bewertung	36	x	2	=	72
Ausbau	Baujahr unbekannt, Umbau 1931, 2007. Wand, Decken und Bodenbeläge im 2007 erneuert. Altersannahme als Schnitt	10	x	3	=	30
Installationen	Baujahr unbekannt, Umbau 1931, 2007. Einbau Küche und Nasszellen 2007, Heizung 1996. Altersannahme als Schnitt	13	x	4	=	52
						<u>209</u>
Bewertungstichtag (Jahr)						2017
Wirtschaftliches Alter		209	/	10		<u>-20.9</u>
Wirtschaftliches Baujahr						<u><u>1996.1</u></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)			<u><u>36.0 = 6.0%</u></u>

Raumprogramm / Ausbau

Wohnhaus	Untergeschoss	Heizung	Boden:	Platten
			Wand:	Gestrichen
			Decke:	Gestrichen
	Erdgeschoss	Eingang	Boden:	Platten "Feinsteinzeug"
			Wand:	Abrieb
			Decke:	Abrieb
		Wohnen	Boden:	Laminat
			Wand:	Abrieb
			Decke:	Holzbalken / Abrieb
		Küche / Essen	Boden:	Platten
			Wand:	Holzpaneelen
			Decke:	Balkenlage / Pavatex
		Bad	Boden:	Platten
			Wand:	Platten
			Decke:	Wärmedämmung EPS
		Sitzplatz	Boden:	Granit
		Treppe EG-OG	Boden:	Holz / Laminat

Obergeschoss	Gang	Boden: Laminat Wand: Abrieb Decke: Abrieb
	Zimmer 1	Boden: Laminat Wand: Abrieb Decke: Holzbalken / Abrieb
	Zimmer 2	Boden: Laminat Wand: Abrieb Decke: Holzbalken / Abrieb
	Balkon	Holzriemen
	DU / WC	Boden: PVC Wand: Platten Decke: Abrieb
	Zimmer 3	Boden: Laminat Wand: Abrieb Decke: Holzbalken / Abrieb
Dachgeschoss	Estrich (Rohbau)	Boden: Holz Wand: Roh Decke: Roh

Scheune / Garage / Diverse Räume

Lager / Zuschnitt im OG



Garage im EG



Werkstatt im EG



Erdgeschoss	Mech. Werkstatt	Boden: Beton / Überzug Wand: Gestrichen Decke: Pavatex
	Garage	Boden: Beton Wand: Gestrichen Decke: Pavatex
Obergeschoss	Lager / Zuschnitt (2 Etagen)	Boden: Riemenboden Wand: Roh / Gestrichen / Holz Decke: Holzbalken / Verlegeplatten
Dachgeschoss	Lager 1 (Offener Raum)	Boden: Verlegeplatten Wand: Verlegeplatten Decke: Verlegeplatten
Gallerie	Lager 2 (Offener Raum)	Boden: Verlegeplatten Wand: Verlegeplatten Decke: Verlegeplatten

Wohnhaus	Ausbau	Note	7.0	3.00 %
	Anordnung	Note	7.0	2.00 %
	Bauweise	Zuschlag		20.00 %
	Altersentwertung	Jahre	21	-20.50 %
	Wohnlage			6.00 %
	Total Zuschlag			<u>10.50 %</u>

Raumeinheiten						
UG	Heizung	ca.	14.10 m2	0.00 RE		
EG	Eingang	ca.	12.00 m2	0.00 RE		Nur Erschliessung
	Wohnen	ca.	19.50 m2	1.10 RE		
	Küche / Essen	ca.	12.20 m2	1.30 RE		
	Bad	ca.	5.40 m2	0.90 RE		WC / Badewanne / Lavabo
	Sitzplatz	ca.	42.00 m2	0.30 RE		Gedeckt / beim Eingang
OG	Gang	ca.	11.40 m2	0.00 RE		Nur Erschliessung
	Zimmer 1	ca.	22.50 m2	1.20 RE		
	Zimmer 2	ca.	15.20 m2	1.00 RE		
	Balkon	ca.	17.40 m2	0.20 RE		Gedeckt
	DU / WC	ca.	7.70 m2	1.00 RE		WC / Badewanne / Lavabo
	Zimmer 3	ca.	9.80 m2	0.70 RE		
DG	Estrich	ca.	55.00 m2	0.20 RE		Rohbau, nicht ausgebaut
Total Raumeinheiten RE					<u>7.90 RE</u>	

Mietwerte	Mietwert	Index			
Wohnhaus	7.90 RE x 2'087.00 Fr. / RE	x 1.311	10.50 %	Zuschlag	Fr. 21'614.85
					Fr. 2'269.56
Jahresmiete Wohnhaus					Fr. <u>23'890.00 gerundet</u>
Gewerbliche Mietwerte	m2	Fr. / m2			
Mech. Werkstatt (Alt)	ca. 48.00 x	90.00		Fr. 4'320.00	
Garage	ca. 45.00 x	110.00		Fr. 4'950.00	
Lager / Zuschnitt	ca. 85.00 x	75.00		Fr. 6'375.00	
Lager 1 und Lager 2	ca. 55.00 x	65.00		Fr. 3'575.00	
Jahresmiete Gewerberäume				Fr. 19'220.00	
Jahresmieten (als Normmietwert)				Fr. <u>43'100.00 gerundet</u>	

Ertragswert (EW)		Kapitalzins	3.00 % (Zins)
		Unterhalt / Betriebskosten / Verwaltung	1.30 % (Zins)
		Amortisation / Risiko für Mietzins	1.30 % (Zins)
			<u>5.60 % (Zins)</u>
MW x	$\frac{100}{\text{Zins}}$	=	43'100.00 Fr. x $\frac{100}{5.60}$
			Fr. <u>770'000.00 gerundet</u>

Realwert (RW)					
Landwert	901.00 m2 x	800.00 Fr. / m2	Fr. 720'800.00	Fr. 720'800.00	
Wohnhaus Altersentwertung	939.00 m3 x	680.00 Fr. / m3	Fr. 638'520.00		
		13 % -	Fr. -83'007.60		
Scheune Altersentwertung	867.00 m3 x	210.00 Fr. / m3	Fr. 182'070.00		
		40 % -	Fr. -72'828.00		
Umgebung		3 %	Fr. 24'617.70		
Baunebenkosten		6 %	Fr. 49'235.40	Fr. 738'607.50	
Total Realwert				Fr. <u>1'459'000.00 gerundet</u>	

Verkehrswert (VW)

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

$$\frac{(0.60 \times 770'000) + (1 \times 1'459'000)}{0.60 + 1.0}$$

Fr. 1'200'000.00 gerundet

Bruttorendite

$$\frac{MW}{VW} \times 100 = \frac{43'100.00}{1'200'000.00} \times 100$$

=

3.59 %

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 04.05.2017



Berger & Monteleone GmbH