



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

MARKTWERTSCHÄTZUNG

Gegenstand

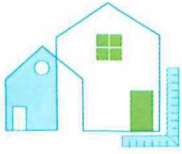
- ▶ GB Wohlen Nr. 2815-4 55/1000
Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der
4½ Zimmer Wohnung im Hochparterre mit Keller
Einheit Nr. 4
- ▶ GB Wohlen Nr. 2815-20-11, 1/19 Anteil an
Tiefgarageplatz

Fläche von 2'057 m²



Eigentümer

Herr
Mete Seyfi
Paul Walsерweg 2
5610 Wohlen
Alleineigentümer



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Bättikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

Schätzungsstichtag	per Januar 2024
Schätzungsgrund	Festlegen Marktwert/betreibungsamtliche Schätzung
Schätzungsauftrag	Betreibungsamt Wohlen Herr Gerold Brunner Chef Betreibungsamt Wohlen 5610 Wohlen
Besichtigung	am 21. Februar 2024 durch Christian Müller im Beisein von Frau Sevda als Bewohnerin, Herr Gerold Brunner, Chef Betreibungsamt und Christian Müller, Grundstückschätzungen.
Schätzung durch	Christian Müller, Schätzungen/pens Kant. Schätzer, Hofmattenweg 5 5619 Bättikon



Inhaltsverzeichnis

Grundlagen	4
1.1 Schätzungsgrundlagen:	4
1.2 Lage und Form des überbauten Grundstückes:	4
1.3 Allgemeine Bewertungsgrundsätze:	5
1.4 Zone und Ausnützung	5
1.5 Landpreis in der Gemeinde Wohlen	5
1.5.1 Bauland	5
1.6 Grundbuchauszug	6
1.7 Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen	8
2 Beschrieb des überbauten Grundstückes im Baugebiet	9
2.1 GB Wohlen Nr. 2815-4	9
2.1.1 Örtlichkeit untere Haldenstrasse 4	9
2.1.2 Zone Wohnzone 3	9
2.1.3 Objekt-Kurzbeschreibung Mehrfamilienhäuser AGV Nr. 2629	9
3 Bewertung und Berechnung	11
3.1 GB Wohlen Nr. 2815- 4	11
* Objektgruppe 4: Bauzustand mittel	13
4 Katasterkopien	15
5 Begriffserklärungen	18
6 Bilddokumentation	19
7 Berechnungswert der Gesamtliegenschaft	26
7.1 Mietwert (MW)	26
7.2 Ertragswert (EW)	26
7.3 Realwert (RW)	27
* Objektgruppe 4: Bauzustand mittel	27
7.4 Marktwert (MW)	27



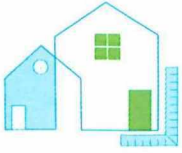
Grundlagen

1.1 Schätzungsgrundlagen:

- Grundstückbesichtigung vom 21.02.2024. Beurteilung von Topographie, Erschließung und Überbaubarkeit der Parzelle.
- Besprechung auf der Gemeindeverwaltung/Bauverwaltung der Gemeinde Wohlen.
- Situationsplan
- Anmerkung, Vormerkung, Dienstbarkeiten und Grundlasten gemäss Grundbuchauszug.
- Landpreis für freies unüberbautes Land in der Bauzone beziehungsweise an vergleichbarer Lage in der Gemeinde Wohlen.
- Einsicht in die Kant. Schätzungsakten AGV/KSTA.
- Mietwerterhebungen nach örtlichen Begebenheiten in der Gemeinde Wohlen.
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen.
- Wegleitung für die Bewertung der Grundstücke.
- Schätzerhandbuch SVKG (Ausgabe 2019).

1.2 Lage und Form des überbauten Grundstückes:

- Die überbaute Parzelle befindet sich am Rande des Zentrums der Gemeinde Wohlen. Die überbaute Parzelle grenzt an die untere Haldenstrasse. Die Aussicht und die Besonnung können als mittel eingestuft werden.
- Wohlen verfügt über eine breite Infrastruktur in allen Bereichen.
- Die täglichen Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Schulen sind in Wohlen vorhanden und innert vernünftiger Fuß- und Fahrwegdistanz gut erreichbar.
- Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes wird als gut beurteilt.



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

1.3 Allgemeine Bewertungsgrundsätze:

Die Schätzung basiert auf objektiven Anlage- und Marktwerten.

Die Bewertung erfolgt mit den Wertkomponenten:

- ursprüngliches Baujahr
- konstruktive Bauart und Bauzustand, erkennbare Mängel und Schäden
- Allgemeiner Ausbau, Einrichtungen
- Örtlicher Standort, Verkehrserschließung

1.4 Zone und Ausnützung

- Das Grundstück Nr. 2815 liegt in der Wohnzone W 3.
- Die Ausnützung liegt bei 0,70

1.5 Landpreis in der Gemeinde Wohlen

1.5.1 Bauland

Gemäß Erhebungen wird für erschlossenes und baureifes Land im Zeitraum 2022 – 2023 in Wohlen ein m²-Preis von CHF 880 -- bis 1'200. — erzielt.

In unserem Fall liegt wird der Landwert über die Lageklasse berechnet.



1.6 Grundbuchauszug

Druckdatum: 20.02.2024
Zeit: 15:10
Name-Vorname: Brunner Gerold

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Wohlen (AG) / 2815-4

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4082 Wohlen (AG)
Grundbuch-Typ	Eigenössisch
Grundstück-Nr	2815-4
Form der Führung	Eigenössisch
E-GRID	CH316119549768
Stammgrundstück	LIG Wohlen (AG)/2815
Wertquote	55/1000
Sonderrecht	4 1/2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss, mit Keller, Einheit Nr. 4
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Alleineigentum
Mete Seyda, 20.06.1969, Paul Waser-Weg 2, 5610 Wohlen AG 21.12.2006 003-6141 Kauf Schweiz

Anmerkungen

09.07.1993 003-3862 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.003-2011/006410

Dienstbarkeiten

12.09.2012 003-2012/10299/0 (L) Wohnrecht ID.003-2012/010353 z.G. Mete Seyda, 03.02.1972

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachdruckrechte siehe Pfandrechte)

03.01.2011 003-57	(L) V.E. Pfandrecht gem. Art 712i ZGB, nebst 5% Zins seit 6.9.2010, Fr.6'745.45 ID.003-2011/010081 z.G. Stockwerkeigentümergeinschaft Untere Halde 4 + 4a, Wohlen
31.01.2019 023-2019/1215/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21182880), Fr.2'942.30 ID.023-2019/000576
29.04.2019 023-2019/4432/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21190658), Fr.3'065.00 ID.023-2019/001772
30.04.2019 023-2019/4476/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21191302), Fr.1'623.60 ID.023-2019/001773
14.05.2019 023-2019/5106/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21186649), Fr.332.25 ID.023-2019/001774
25.11.2021 023-2021/14179/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21215131), Fr.2'634.20 ID.023-2022/000521
22.12.2021 023-2021/15461/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandungsanschluss nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21215420), Fr.289.30 ID.023-2022/000530
27.01.2022 023-2022/1027/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21217111), Fr.1'628.20 ID.023-2022/000531
25.05.2022 023-2022/6173/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21221412), Fr.1'628.00 ID.023-2022/002874
25.05.2022 023-2022/6174/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. 21216802), Fr.4'646.05 ID.023-2022/002875
22.11.2022 023-2022/12980/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21225917), Fr.1'503.30 ID.023-2022/004636
25.11.2022 023-2022/13172/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21223797), Fr.1'544.85 ID.023-2022/004695
25.11.2022 023-2022/13173/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21225362), Fr.3'710.40 ID.023-2022/004696
25.11.2022 023-2022/13174/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21222373), Fr.5'100.00 ID.023-





11.01.2023 023-2023/446/0	2022/004597 Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21225665), Fr.9'188.50 ID.023-2023/000535
28.02.2023 023-2023/2175/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21227225), Fr.187.00 ID.023- 2023/001240
28.02.2023 023-2023/2176/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21224487), Fr.10'173.95 ID.023- 2023/001247
28.02.2023 023-2023/2177/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21228210), Fr.1'503.15 ID.023- 2023/001243
22.05.2023 023-2023/5210/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21231366), Fr.1'503.00 ID.023- 2023/001994
21.09.2023 023-2023/10010/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21234381), Fr.1'575.30 ID.023- 2023/003764
15.11.2023 023-2023/12184/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21237226), Fr.1'611.40 ID.023- 2023/003765
15.11.2023 023-2023/12185/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21237321), Fr.202.00 ID.023- 2023/003766

Grundpfandrechte

31.10.1994 003-7510	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 288'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, ID.003-2011/009290, Gesamtpfandrecht, mit Wohlen (AG)/2815-20-11 Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Wohlen Genossenschaft, Wohlen 21.12.2006 003-6142
17.08.2012 003-2012/10023/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 70'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.003-2012/008868, Gesamtpfandrecht, mit Wohlen (AG)/2815-20-11

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Betrag der Eintragung (waggebunden); Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last, R = Recht, LR = Last und Recht.
3. ID = Identifikationsnummer, L = Löschgeschäft.

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

historische Daten	nicht anzeigen
Löschgeschäfte	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum	anzeigen
ServitutID's	anzeigen
Pfandrecht-ID's	anzeigen
Weitere Rechtsgründe	anzeigen
Gegeneinlage von Lasten/Rechten	anzeigen
Gegeneinlage von Pfandrechten	anzeigen



1.7 Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen

BNO Wohlen / 8. Mai 2006 / Teilrevision 4. November 2013 § 8 Tabelle der Bauvorschriften

5

Zone	Kernzone	Zone Steingasse	Spezialzone Bahnhof Süd		Wohn-/Gewerbezone			Wohnzonen			Gewerbezone	Industriezone	Zone für öffentliche B+A
					WG 4	WG 3	WG 2	W 3	W 2	W 1			
Abkürzung	K				WG 4	WG 3	WG 2	W 3	W 2	W 1	G	I	OB
Weitere Vorschriften	§ 9	§ 10	§ 11a		§ 11			§ 12	§ 13	§ 14	§ 15	§ 16	§ 17
Nutzungsart	Gemischte Nutzung Wohnen / mässig störendes Gewerbe		Wohnen und nicht störendes Gewerbe Teil A Teil B		Gemischte Nutzung Wohnen / mässig störendes Gewerbe			Wohnen und nicht störendes Gewerbe			Produktion und Dienstleistungen mässig störend stark störend		öffentliche Bauten und Anlagen
Empfindlichkeitsstufe (§ 68)	III	III	II	II	III	III	III	II	II	II	III	IV	II / III
max. Ausnutzungsziffer (Az)	–	0.7	o	§ 11a	0.85	0.70	0.55	0.70	0.55	0.35	o	o	o
max. Gebäudehöhe und max. Firsthöhe* in der Ebene	16 m 19 m	§ 10 § 10	10 m 15 m	§ 11a § 11a	13 m 17 m	10 m 15 m	7 m 12 m	10 m 15 m	7 m 12 m	7 m 11 m	o o	o o	o o
max. Gebäudehöhe und max. Firsthöhe* am Hang	16 m 19 m	§ 10 § 10	10 m 15 m	§ 11a § 11a	13 m 17 m	10 m 15 m	7.5 m 12.5 m	10 m 15 m	7.5 m 12.5 m	7 m 11 m	o o	o o	o o
minimaler Grenzabstand - bis Gebäudehöhe 7 m - über Gebäudehöhe 7 m	4 m	4.0 m 5.5 m	§ 11a § 11a	4 m 6 m	4 m 7 m	4.0 m 5.5 m	4 m 4 m	4 m 6 m	4 m 4 m	4 m –	o o	o o	o o
Mehrlängenzuschlag ab Zuschlag (§ 43)	18 m o	– –	18 m o	18 m o	18 m Zuschlag zum Grenzabstand: 1/4 der Mehrlänge, max. 4 m	18 m Zuschlag zum Grenzabstand: 1/4 der Mehrlänge, max. 4 m	18 m Zuschlag zum Grenzabstand: 1/4 der Mehrlänge, max. 4 m	18 m Zuschlag zum Grenzabstand: 1/4 der Mehrlänge, max. 4 m	18 m Zuschlag zum Grenzabstand: 1/4 der Mehrlänge, max. 4 m	18 m Zuschlag zum Grenzabstand: 1/4 der Mehrlänge, max. 4 m	o o	o o	o o
max. Gebäudelänge	–	–	–	–	60 m	60 m	60 m	60 m	40 m	30 m	o	o	o
Arealüberbauung (§ 47)													
· min. Fläche	2000 m ²				3000 m ²	2500 m ²	2000 m ²	2500 m ²	2000 m ²				
· max. Az	–				0.95	0.80	0.65	0.80	0.65				
· max. Erhöhung Gebäude- und Firsthöhe	3 m				3 m	3 m	3 m	3 m	–				

o Festlegung durch den Gemeinderat

*Bei Gebäuden mit Pultdächern oder vergleichbaren einseitigen Dachformen beträgt die zulässige Firsthöhe höchstens 2 m mehr als die zulässige Gebäudehöhe, am Hang talwärts höchstens 1 m. (Definition Hang siehe BauV, Anhang 3, § 12a ABauV)

gesamten Folgebau- und Grundbesitz.

Wohnzonen W 3

§ 12

Nutzung

Zulässig sind die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn dies von der bestehenden Siedlungsstruktur her zweckmässig ist.

Definition "nicht störend" siehe § 36 BNO

Beschränkung der Einfamilienhäuser siehe Hinweis zu § 11 Abs. 2 BNO

BNO Wohlen / 8. Mai 2006 / Teilrevision 4. November 2013

Hinweise

13

Wohnzonen W 2

§ 13

Nutzung

Zulässig sind die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe.

Definition "nicht störend" siehe § 36 BNO

Hilfsmittel für die Gestaltung: Merkblatt „Bauen am Hang“ der Gemeinde Wohlen

Wohnzone W 1

§ 14

Nutzung

1 Die Wohnzone W 1 ist für freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser bestimmt. Einliegerwohnungen und einzelne Räume für nicht störendes, in Wohngebiete passendes Gewerbe sind zugelassen.



2 Beschrieb des überbauten Grundstückes im Baugebiet

2.1 GB Wohlen Nr. 2815-4

► 55/1000 Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der 4½ Zimmer Wohnung im Hochparterre mit Keller Einheit Nr. 4

► GB Wohlen Nr. 2815-20-11, 1/19 Anteil an Tiefgarageplatz Fläche von 2'057 m²

2.1.1 Örtlichkeit untere Haldenstrasse 4

2.1.2 Zone Wohnzone 3

2.1.3 Objekt-Kurzbeschreibung Mehrfamilienhäuser AGV Nr. 2629 mit Tiefgarage AGV Nr. 2629

Zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohnungen, Baujahr 1970 mit Tiefgarage Aufgeteilt in Stockwerkeigentum.

Die Liegenschaft weist einen guten Unterhaltsbedarf auf. Das Gebäude ist dreigeschossig bis viergeschossig (exklusive Kellergeschoss).

► die Liegenschaft befindet sich in einem guten Bauzustand.

Keller vorhanden

Heizung: Zentralheizung Öl

Küche: gut eingerichtete Küche mit Kombiherd und allen Apparaturen, Schüttstein und genügend Abstellflächen, Kunststoffabdeckung.

san. Einrichtungen: normal eingerichtetes Badezimmer.

Decken: massiv

Raumhöhen: iO



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

Fenster:	Jsolierverglasung
Jalousien:	Lamellenstoren Handantrieb
Mauerwerk:	Zweischalenmauerwerk mit Aussenabrieb
Dach:	Flachdach
Dachrinnen:	Kupfer
Innenausbau:	Keramik



3 Bewertung und Berechnung

3.1 GB Wohlen Nr. 2815-4

- ▶ 55/1000 Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der 4½ Zimmer Wohnung im Hochparterre mit Keller Einheit Nr. 4
- ▶ GB Wohlen Nr. 2815-20-11, 1/19 Anteil an Tiefgarageplatz
- ▶ Fläche von 2'057 m²

3.1.1.1 Mietwert (MW)

Aufnahme der Raumeinheiten (RE)

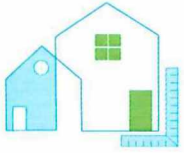
Hochparterre

Wohnzimmer	26,4 m ²	= 1,3	
Küche	05,7 m ²	= 0,8	
Bad, WC, Lav	03,2 m ²	= 0,7	
Sep. WC mit Lav	01,9 m ²	= 0,2	
Zimmer	15,1 m ²	= 1,0	
Zimmer	09,5 m ²	= 0,7	
Zimmer	09,6 m ²	= 0,7	
Balkon	06,0 m ²	= 0,2	
			<u>Total Wohnung vermietet 5,6 RE</u>

Benotung Wohnung Eigentümer

Ausbau	Note 6	+	00 %
Anordnung	Note 7	+	02 %
Heizung	Zentralheizung Öl	-	00 %
Bauweise	StwE in MFH	+	05 %
Wirtschaftliches Baujahr *	1971	-	20 %
Wohnlage	34 Punkte	+	04 %
Total		-	09 %

* wirtschaftliches Alter für Mietwert: Faktor mittel abgenutzt



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

Mietwertberechnung

Ortskategorienansatz Wohnen unbereinigt, auf Index = CHF 3'428
Ortskategorienansatz Wohnen bereinigt = CHF 3'119

Wohnung Eigentümer

5,6 RE x CHF 3'119 = CHF 17'466
Platz in Tiefgarage = CHF 1'200

Totalmietwert der 4 ½ Zi Wohnung 2815-4 per 2024 = CHF 18'666



3.1.1.2 Ertragswert (EW)

Grundlagen:

Mietwert (MW) total = CHF 18'666

Kapitalisierungssatz	Hypothekarzinzsatz	3,40 %
	Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten	1,00 %
	Rückstellungen	0,70 %
	<u>Mietzinsrisiko</u>	<u>0,10 %</u>
	Kapitalisierungssatz total	5,20 %

Berechnung:

$\frac{\text{MW CHF } 18'666 \times 100 \%}{5,20 \%} = \text{Ertragswert total} = \text{CHF } 358'961$

Ertragswert total = CHF 358'961

3.1.1.3 Realwert (RW)

Bauwert AGV Nr. 2629	
7'722 m ³ x CHF 610	= CHF 4'710'420
minus Altersentwertung nach	
Roos wirtschaftliches Baujahr 1971 * - 35 %	= CHF - 1'648'647
Zeitbauwert Mehrfamilienhaus	= CHF 3'061'773
20% Baunebenkosten	= CHF + 612'354
Anlagezeitbauwert	= CHF 3'674'127
Stockwerkeigentumsquote 55/1000	= CHF 202'077
<u>Zwischentotal</u>	<u>= CHF 202'077</u>
Landanteil LK 6,4 = 66,67 % von 5'275'670 (BKP 2, 4 und 5)	
Anteil 55/1000	= CHF 193'450
<u>Tiefgarageplatz inklusive</u>	
Realwert	= CHF 395'527

* Objektgruppe 4: Bauzustand mittel



3.1.1.4 Marktwert (MW)

Für die Bestimmung eines objektiven Marktwertes sind im vorliegenden Falle die Komponenten Ertragswert (EW) und Realwert (RW) entsprechend zu gewichten.

0,1 x Ertragswert + 1 x Realwert dividiert durch 1,1

$$\frac{0,1 \times \text{CHF } 358'961 + \text{CHF } 395'527}{1,1} = \text{CHF } 392'202$$

Marktwert 4 ½ Zi.-Wohnung 2815-4 = CHF 392'000

Inklusive Garageplatz

- ▶ Diese Werte basieren auf den zurzeit mir bekannten Marktpreisen. Je nach Marktsituation können sich diese Preise auch verändern.
- ▶ Die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten sind in der vorstehenden Berechnung berücksichtigt.
- ▶ Die Marktwertschätzung basiert auf der zurzeit gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen.
- ▶ Für die Wertwirkung von versteckten Baumängeln oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen.

05.03.2024

der beauftragte Schätzer

(Chr. Müller)

→ Beilagen: Kopien, Bilddokumentation



4 Katasterkopien

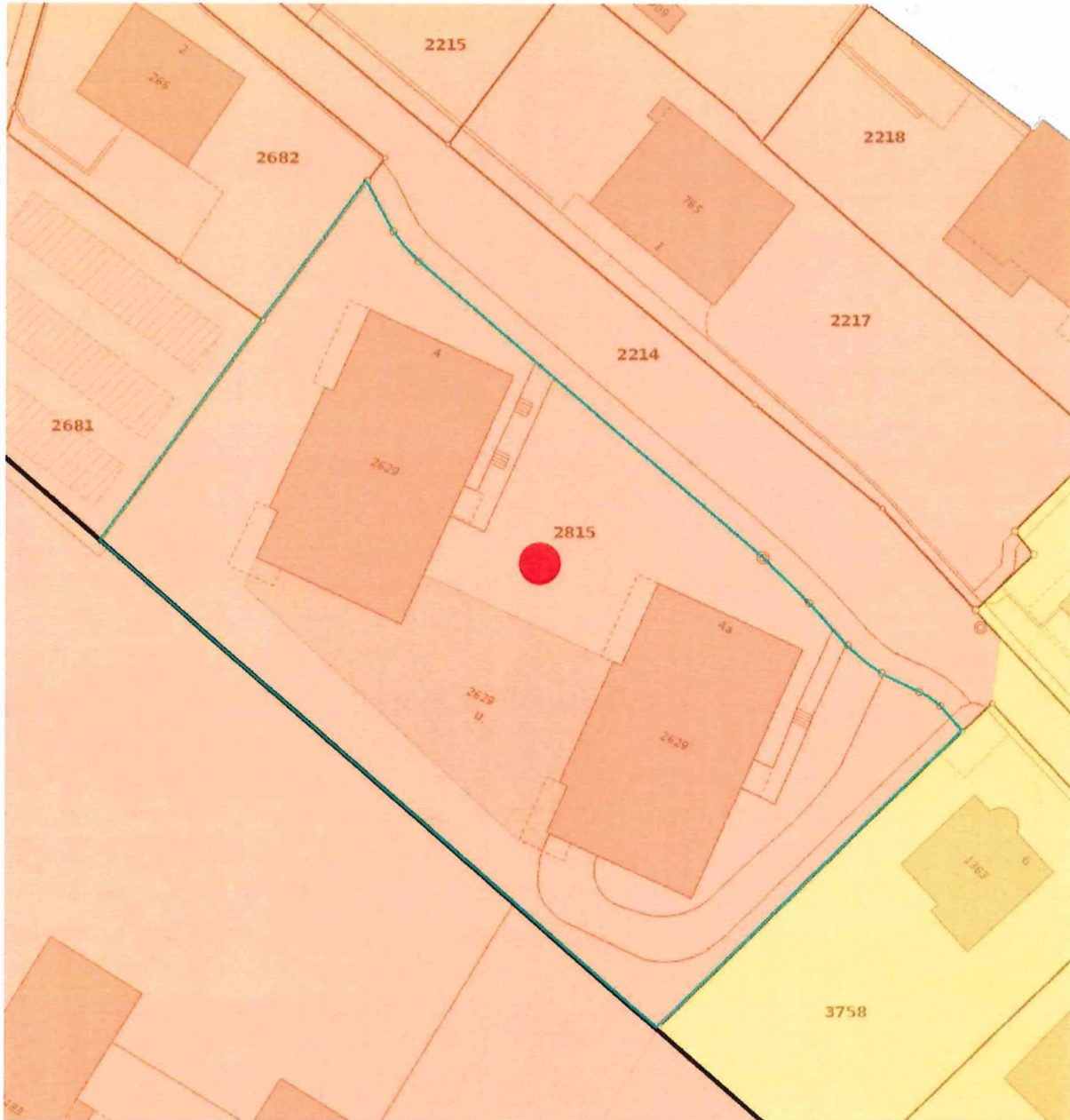
Parzelle 2815





Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Bütikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Bauzonenplan



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Luftbild



5 Begriffserklärungen

Mietwert

Der Mietwert entspricht dem maximal erzielbaren Jahreszins für Bauten und baulichen Anlagen nach ortsüblichen Vergleichszinsen.

Mietertrag

Der Mietertrag entspricht dem momentan erzielten jährlichen Nettomietertrag.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird. Er beinhaltet die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, der Betriebskosten, des Unterhalts, der Verwaltungskosten und die Rückstellungen.

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte Ertrag (Mietwert) einer Liegenschaft. Er ist der Wert, dessen Kosten und Gewinn durch die erzielbaren Erträge nachhaltig gedeckt werden.

Realwert

Der Realwert ist die Summe des Zustandwertes der Gebäude incl. Baunebenkosten, Umgebungsarbeiten sowie des Landwertes.

Altersentwertung

Die Altersentwertung ist der Wertverlust infolge Alterung.

Anlagezeitbauwert

Der Zustandwert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen incl. Anteil der Baunebenkosten, Umgebung, aber ohne Landwert

Absoluter Landwert

Der absolute Landwert entspricht den tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken in der Region

Relativer Landwert

Der relative Landwert steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse oder Ausnützung eines Grundstücks sowie der Mikrolage (Standort in der Gemeinde) und der Makrolage (Qualität der allgemeinen Lage der Gemeinde)

Marktwert

Als Marktwert gilt der Preis, zu welchem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden



6 Bilddokumentation

Wohnhaus AGV Nr. 2629



Abb. 1 sep. WC mit Lavabo

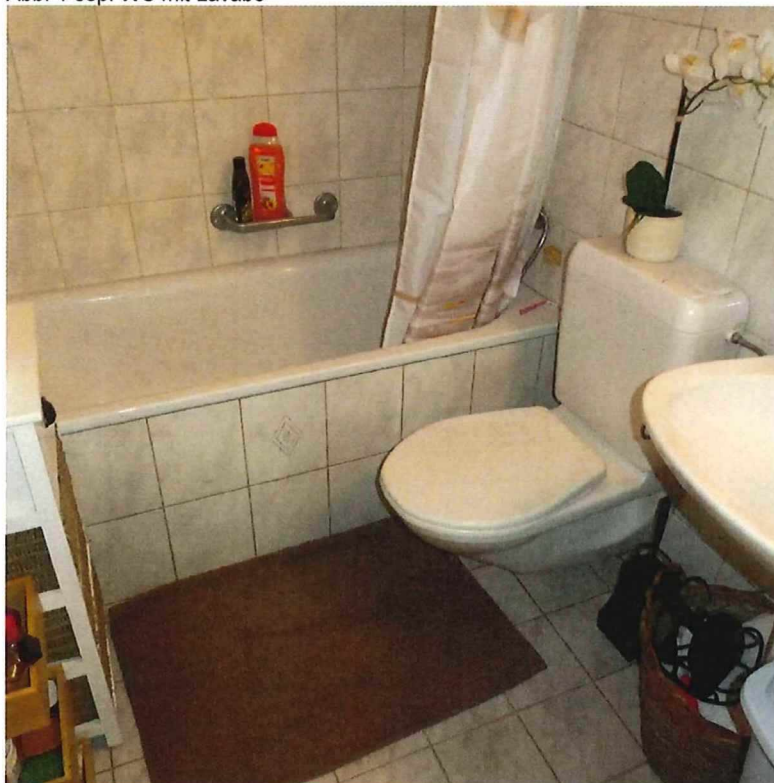


Abb. 2 Badezimmer

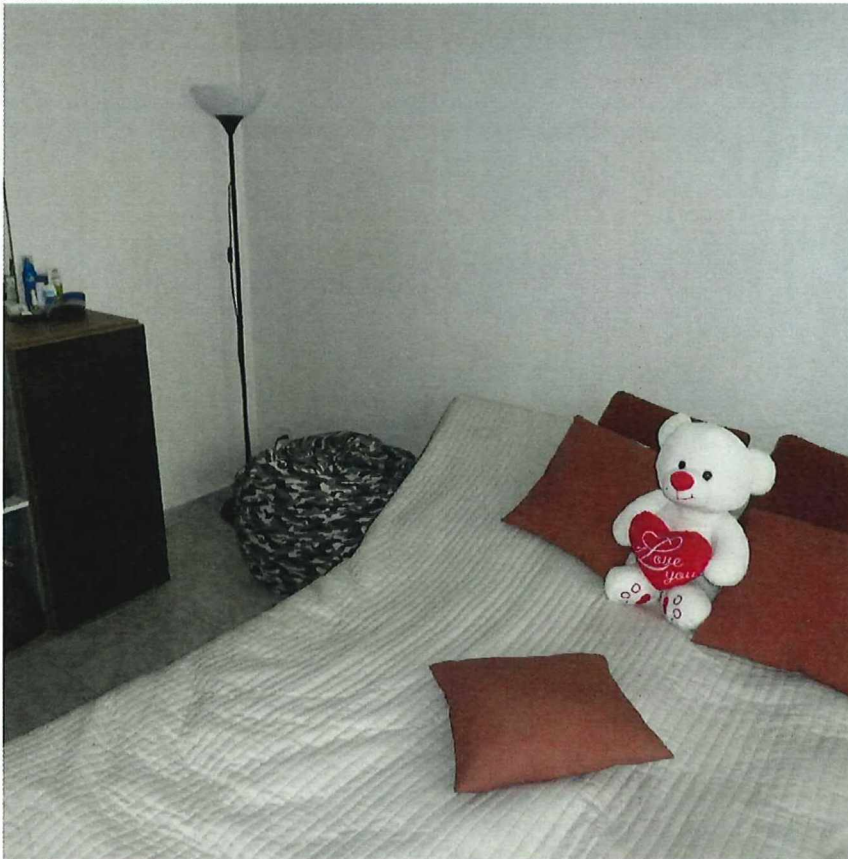


Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Bättikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Abb. 3 und 4 Zimmer





Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Abb. 5 Küche

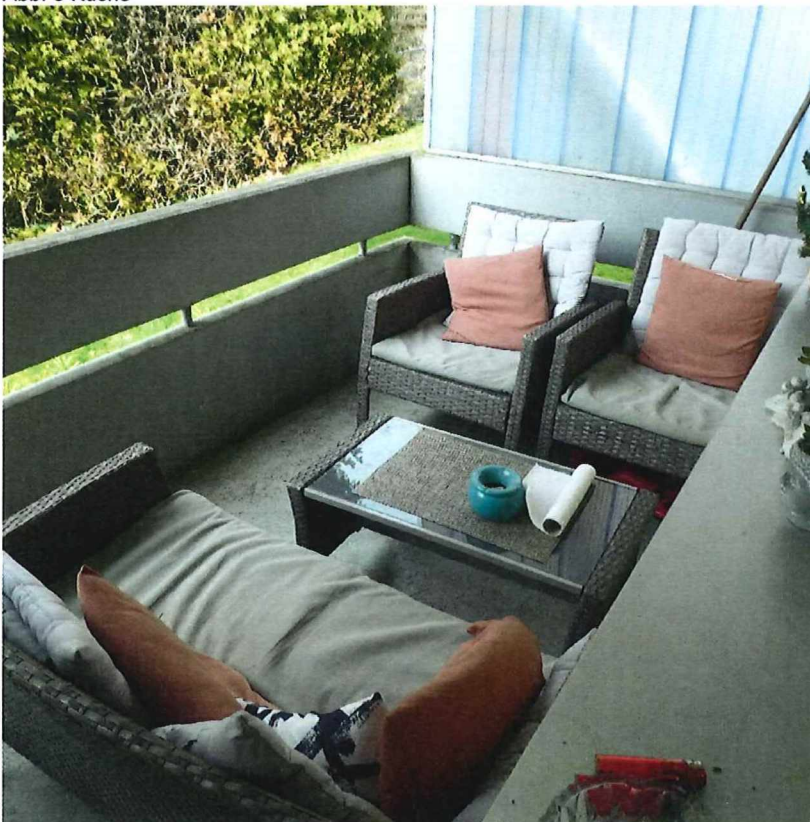


Abb. 6 Balkon



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

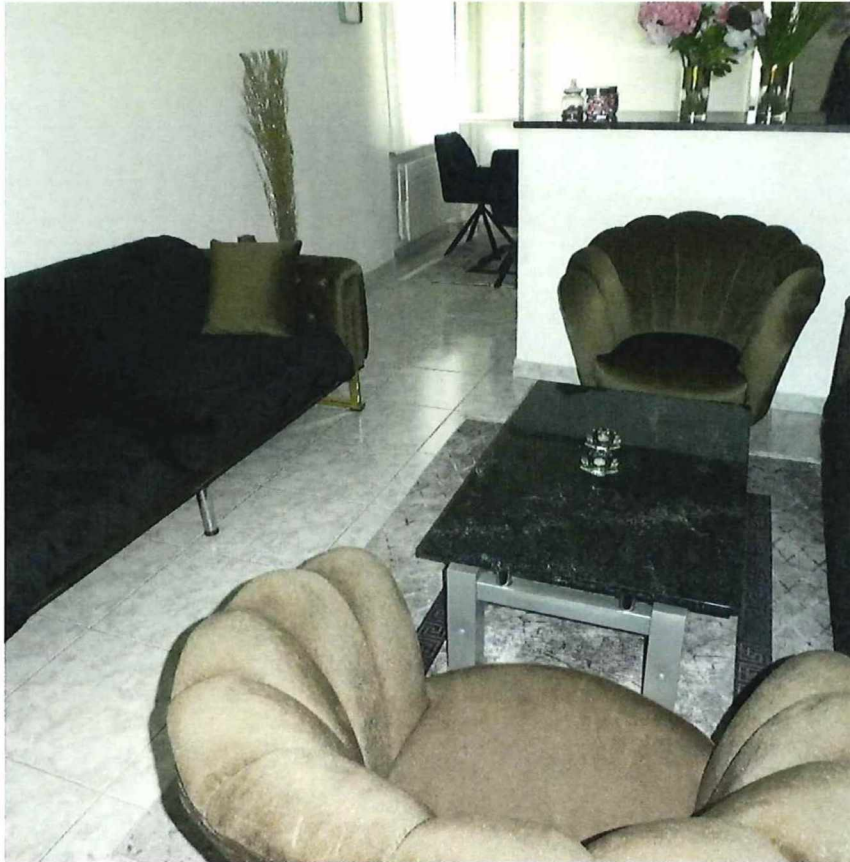
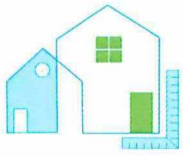


Abb. 7 und 8 Wohnzimmer





Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

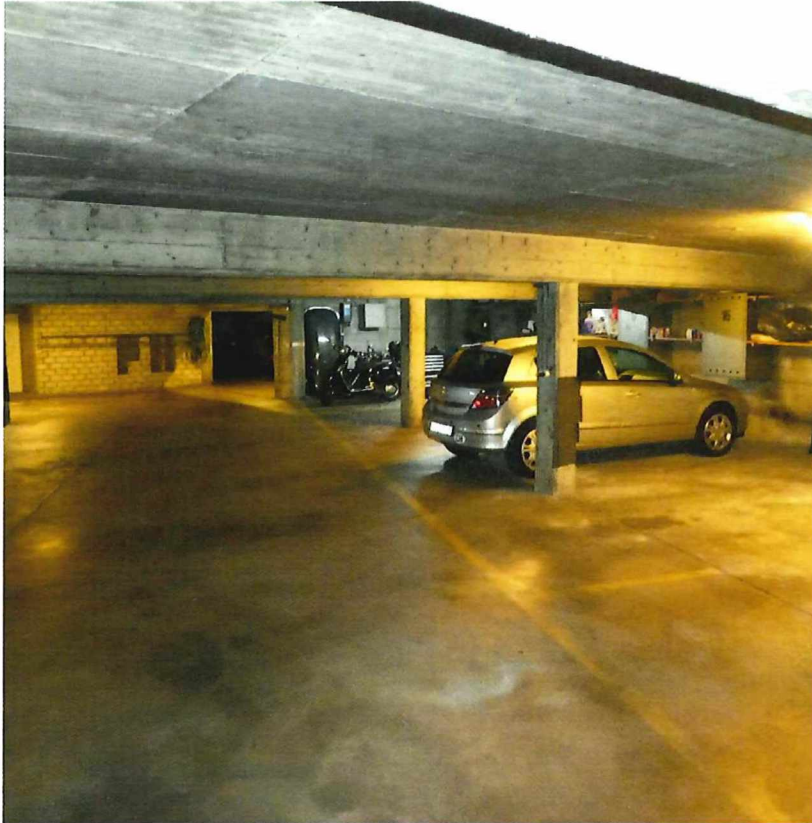
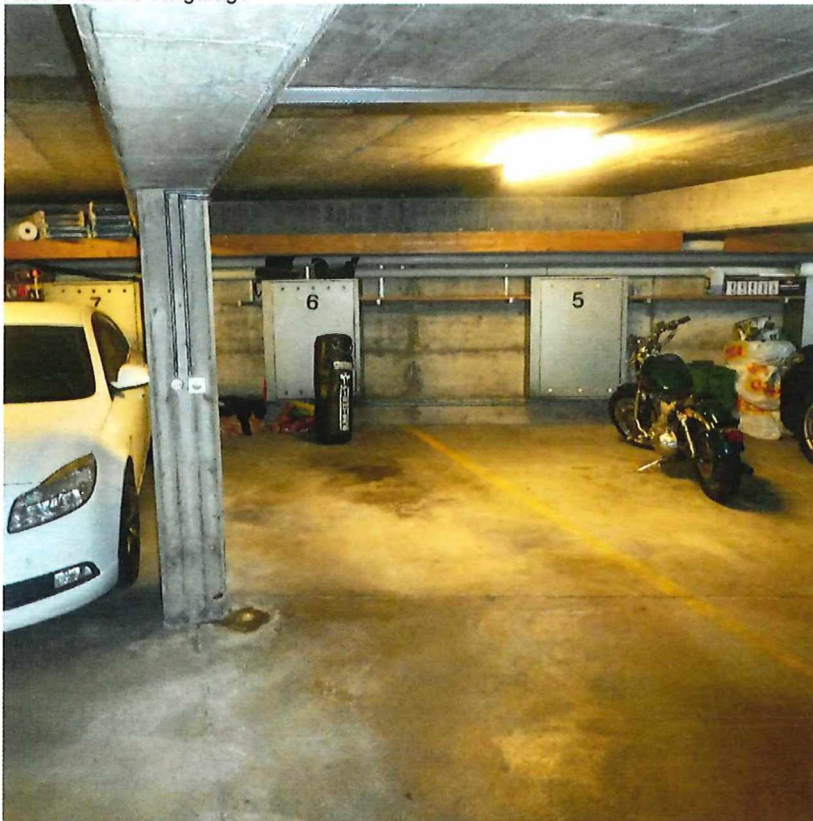


Abb. 9 und 10 Tiefgarage





Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Abb. 11 Blick von Haldenstrasse



Abb. 12 Wohnung Pfeil Blick auf Wohnung im Erdgeschoss

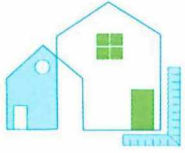


Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Abb. 13 MFH



7 Berechnungswert der Gesamtliegenschaft

7.1 Mietwert (MW)

Annahme

Mietwert der zwei Mehrfamilienhäuser	= CHF	304'800
Mietwert Garagen inklusive		
Mietwert der Liegenschaft per 01.01.2024	= CHF	304'800

7.2 Ertragswert (EW)

Grundlagen:

Mietwert (MW) total = CHF 304'800

Kapitalisierungssatz	- Hypothekarzinsatz	3,40 %
-	- Instandhaltung. - Betriebs-	
-	- Verwaltungskosten	1,50 %
	- Mietzinsrisiko	0,10 %
	- Rückstellungen	<u>0,90 %</u>

Kapitalisierungssatz total 5,90 %

Berechnung:

$\frac{\text{MW CHF } 304'800 \times 100 \%}{5,90 \%} = \text{Ertragswert total} = \text{CHF } 5'166'101$

Ertragswert total = CHF 5'166'101



7.3 Realwert (RW)

Bauwert AGV Nr. 2629	
7'722 m ³ x CHF 610	= CHF 4'710'420
minus Altersentwertung nach	
Roos wirtschaftliches Baujahr 1971 * - 35 %	= CHF - 1'648'647
Zeitbauwert Mehrfamilienhaus	= CHF 3'061'773
20% Baunebenkosten	= CHF + 612'354
Anlagezeitbauwert	= CHF 3'674'127
Landanteil LK 6,4 = 66,67 % von 5'275'670 (BKP 2, 4 und 5)	= CHF 3'517'289

Tiefgarageplatz inklusive

Realwert = **CHF 7'191'416**

* Objektgruppe 4: Bauzustand mittel

7.4 Marktwert (MW)

Für die Bestimmung eines objektiven Marktwertes sind im vorliegenden Falle die Komponenten Ertragswert (EW) und Realwert (RW) entsprechend zu gewichten nach der Formel

4,0 x Ertragswert + 1 x Realwert dividiert durch 5,0

$$\frac{4,0 \times \text{CHF } 5'166'101 + \text{CHF } 7'191'416}{5,0} = \text{CHF } 5'571'164$$

Marktwert der Parzelle 2815
CHF 5'571'000.--

Wohlen, den 08.03.2024

der beauftragte Schätzer


(Chr. Müller)