

Hauseigentümerverband Aargau
Stadtturmstrasse 19
Postfach
5401 Baden
Telefon 056 200 50 50
Telefax 056 222 90 18
Rechtsauskunft:
Telefon 056 200 50 70
info@hev-aargau.ch
www.hev-aargau.ch

MARKTWERT BEWERTUNG 2024-241

Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und Umgebung
Habsburgstrasse 51, 8964 Rudolfstetten



- Drucksachenverkauf
- Verkauf von Liegenschaften
- Bewertungen und Expertisen
- Beratung in allen Fragen des Hauseigentums

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Zusammenfassung	3
Liegenschaftsbeschrieb	3
Allgemeines	4
Bewertungsobjekt	4
Auftraggeber / in	4
Eigentümer / in	4
Expert(e) / in	4
Auftragsdatum	5
Auftragsumfang	5
Besichtigung am	5
In Anwesenheit von	5
Unterlagen	5
Grundstückdaten	6
Grundbuch	6
Grundstückbeschrieb	7
Katasterplan / Situationsplan	8
Lage	9
Objektdaten	10
Grundangaben Hauptgebäude	10
Einstellhalle	10
Raumprogramm	11
Bemerkungen zur Nutzfläche	11
Baubeschrieb	12
Marktwertberechnung	13
Sachwert (Substanzwert)	13
Relativer Landwert nach Lageklasse	13
Sachwertberechnung	14
Ertragswert	15
Mietwertberechnung	15
Ertragswertberechnung	16
Marktwert	17
Fotos	18
Altersentwertung	21
Haftungsbeschränkung	22
Anhang	23

ZUSAMMENFASSUNG

LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Liegenschaftstyp	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, Einstellhalle und Umgebung. EG - 2.OG: je 2 x 4.0 Zimmer-Wohnung DG: 2 x 1.5 Zimmer-Studio
Bausubstanz, Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf	Die Grundsubstanz scheint nach Augenschein intakt zu sein und die vermietete Liegenschaft ist ohne Einschränkungen nutzbar. Kurz- bis mittelfristig dürften, nebst den Unterhaltsarbeiten, verschiedenen Erneuerungsmassnahmen anstehen.
Grundrissdisposition	Der Grundriss ist leicht demodiert, ist aber immer noch marktgängig und zweckmässig.
Bemerkungen	<u>Hinweis Asbest</u> Baujahrbedingt können in der Liegenschaft noch asbesthaltige Materialien verbaut sein. Diesem Umstand ist insbesondere bei grösseren Umbauten und Erneuerungen Rechnung zu tragen, sofern die Materialien bearbeitet werden müssen (brechen, sägen, bohren, schneiden etc.). Weitere Infos zu Asbest erhalten Sie unter www.suva.ch . <u>Vermietung</u> Gemäss Mieterspiegel sind alle Wohnungen per Stichtag vermietet. <u>Garagengebäude (AGV Nr. 318)</u> Das Garagengebäude mit den 5 Einzelgaragen wurde vollständig in der Bewertung 2024-240 berücksichtigt. Es liegt auf zwei separat zu bewertenden Grundstücken. <u>Besichtigung</u> Es wurden folgende Räume bzw. Wohnungen besichtigt: Mutschellenstrasse 21: 1.5 Zimmer-Studio im DG rechts Mutschellenstrasse 19: beide 3.0 Zimmer-Wohnungen im EG Habsburgstrasse 51: Einstellhalle Sowie alle Untergeschosse

ALLGEMEINES

BEWERTUNGSOBJEKT	Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und Umgebung Habsburgstrasse 51 8964 Rudolfstetten
AUFTRAGGEBER / IN	Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg Gemeindekanzlei Friedlisbergstrasse 11 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg Telefon G: 056 648 22 10 Und Real North AG Erlenweg 8 6312 Steinhausen
EIGENTÜMER / IN	Alleineigentum Real North AG, Steinhausen (UID: CHE-151.938.153)
EXPERT(E) / IN	Patrick Hagenbuch Dipl. Architekt FH Leitung Immobilienbewertungen Hauseigentümerversband Aargau Stadtturmstrasse 19 5401 Baden Telefon: 056 200 50 76 E-Mail: patrick.hagenbuch@hev-aargau.ch

AUFTRAGSDATUM	24.04.2024
AUFTRAGSUMFANG	Es ist der Marktwert für eine Standortbestimmung zu ermitteln. Dabei wird rechnerisch nicht berücksichtigt, ob der Untergrund, die Bausubstanz oder der Boden belastet sind.
BESICHTIGUNG AM	30.04.2024 (Stichtag)
IN ANWESENHEIT VON	Hr. Rogger, Fr. Preseva, Hr. Gutknecht, Hr. Schumacher
UNTERLAGEN	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 23.04.2024- Grundbuchbelege von 1933, 1945 und 2005- AGV Gebäudeversicherungspolice vom 10.11.2022- Auszug aus Gebäudeversicherungspolice vom 25.04.2024- Katasterplan (AGIS-Online) vom 25.04.2024- Planunterlagen (undatiert)- Auszug Kataster belastete Standorte (AGIS-Online) vom 25.04.2024- Mieterspiegel vom 24.04.2024- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)- Weitere zweckdienliche Unterlagen

Diese Bewertung wurde unabhängig und unter Beachtung der Bewertungsregeln ausgeführt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Drittangaben kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden.

GRUNDSTÜCKDATEN

GRUNDBUCH

Gemeinde	Rudolfstetten-Friedlisberg
Grundstück-Nr.	891
E-GRID	CH 50865 07415 22
Dominierte Grundstücke	LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/766 Anteil unbekannt Strasse, Weg, 405 m ²
Lagebezeichnung	Chilchmatt
Plan-Nr.	1
Fläche	1'052 m ²
Kulturart	Gebäude, 621 m ² Strasse, Weg, 39 m ² Übrige befestigte Fläche, 177 m ² Gartenanlage, 215 m ²
Gebäude	Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 305, 198 m² Garage, Vers.-Nr. 318, 43 m², Gesamtfläche 106 m² (auf mehreren Grundstücken) Unterirdische Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 248, 379 m² Gebäude, Vers.-Nr. 494, 1 m², Gesamtfläche 357 m² (auf mehreren Grundstücken) Gebäude, Vers.-Nr. 557, 1 m², Gesamtfläche 1'283 m² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Bezüglich Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte verweisen wir auf das Grundbuch. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten An- & Vormerkungen im Grundbuch eingetragen sind und seit Datum des Grundbuchauszugs keine Änderungen der Grundbucheinträge vorgenommen wurden.

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

Grundstückform und Topographie Das vieleckige Grundstück liegt an einer leicht nach Süden hin abfallenden Hanglage.

Nutzung und Erschliessung Das erschlossene Grundstück verfügt über eine Ausnutzungsreserve.

Zonen- und Bauvorschriften

Bauzone

Kernzone Mutschellen (KM)

Auszug BNO § 6

¹ Die Kernzone Mutschellen ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten und öffentliche Einrichtungen bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.

² Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern.

³ Mässig störende Betriebe sind im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zugelassen, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

Ausnutzungsziffer

0.9

Grenzabstand klein

5.0 Meter

Grenzabstand gross

5.0 Meter

Altlasten

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte auf der Webseite des Kantons Aargau ist auf dem Grundstück kein Eintrag als belasteter Standort vorhanden. Da der Kataster in diesem Gebiet bereits fertig bearbeitet ist, ist auch nicht mit einem künftigen Eintrag zu rechnen.

Gefahrenkarte Hochwasser

Gemäss der Gefahrenkarte auf der Webseite des Kantons Aargau befindet sich die Liegenschaft ausserhalb des Gefährdungsperrimeters.

LAGE

Makrolage



Mikrolage



Gemeinde

Rudolfstetten-Friedlisberg.

Ortsbeschreibung

Rudolfstetten-Friedlisberg ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Bremgarten und liegt unmittelbar östlich des Mutschellenpasses an der Grenze zum Kanton Zürich.

Nachbargemeinden

Bergdietikon im Norden, Urdorf im Osten, Birmensdorf im Südosten und Berikon im Süden und Widen im Westen.

Einwohnerzahl

4'622 (Stand 31.12.2022).

Standort Bewertungsobjekt

Das Grundstück liegt nordöstlich des Mutschellenpasses in einem Wohnquartier.

Nächste ÖV-Haltestelle weniger als 5 Min.

Einkaufsmöglichkeiten weniger als 5 Min.

Primarschule 10 - 20 Min.

Oberstufe 10 - 15 Min.

Naherholung, Freizeit, Kultur 05 - 30 Min.

Besonnung und Aussicht

Das Grundstück wird gut besonnt und bietet eine Aussicht in die nähere und weitere Umgebung.

Immissionen

Das Grundstück liegt an einem Verkehrsknotenpunkt dem Mutschellenpass. Bei der Besichtigung sind keine störenden Einflüsse aufgefallen.

Verkehrerschliessung

Die Hauptstrasse 1, eine der wichtigsten Strassenverbindungen der Schweiz, verläuft vom Mutschellenpass durch Rudolfstetten in Richtung Zürich. Der Anschluss Urdorf der Autobahn A4 ist etwa vier Kilometer entfernt. Rudolfstetten wird durch die Bremgarten-Dietikon-Bahn erschlossen.

Bildung

In Rudolfstetten befinden sich Kindergarten und Primarschule. Die Oberstufen (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) können im Kreisschulzentrum in der Nachbargemeinde Berikon absolviert werden. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Wohlen, Baden und Wettingen.

Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ort und auf dem Mutschellen. Für grössere Einkäufe bieten sich Dietikon oder Spreitenbach an.

Steuern

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 95 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau beträgt 2024 106 %).

OBJEKTDATEN

GRUNDANGABEN HAUPTGEBÄUDE

Baujahr	1960
Effektives Alter	64 Jahre
Wirtschaftliches Baualter	33 Jahre

Unter wirtschaftlichem Baualter versteht man das Alter einer Baute, unter Berücksichtigung des Erstellungsjahres, der Altersentwertung infolge Abnutzung und Altersschäden, unzeitgemässen Ausbaustandes, sowie Verjüngung infolge Umbau und Renovation. Bei neueren Gebäuden ist das wirtschaftliche Alter in der Regel identisch mit dem effektiven Alter. Bei älteren Gebäuden, besonders wenn modernisiert wurde, ist das wirtschaftliche Alter zu bestimmen.

Nutzfläche ca.	564.8 m ²
Gebäudemass nach AGV	2'727 m ³
Sanierungen / Erneuerungen	Bis dato Laufender Unterhalt

1996	Fensterersatz
2009	Fassadensanierung, Dämmungen

Umbauten und Sanierungen ohne weitere Angaben:

Küchen, Heizung, Badezimmer, Sonnenschutz

Bei Mieterwechsel (bei Bedarf):

Innere Malerarbeiten, Bodenbeläge

EINSTELLHALLE

Baujahr	1976
Effektives Alter	48 Jahre
Gebäudemass nach AGV	1'349 m ³
Sanierungen / Erneuerungen	Bis dato Laufender Unterhalt
1998	Ersatz Garagentor inkl. Antrieb

Die vorangehenden Listen der Sanierungen / Erneuerungen beruhen auf Informationen, welche während der Besichtigung aufgenommen wurden und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

RAUMPROGRAMM

		Nutzfläche effektiv	Nutzfläche relevant	
Untergeschoss	Treppenhaus	12.5 m ²		
	Veloraum	28.1 m ²		
	2 Garagen			
	Heizungsraum	14.6 m ²		
	Vorplatz (mit 3 Kellerabteilen)	20.6 m ²		
	Waschen	11.7 m ²		
	Trocknungsraum	23.9 m ²		
	5 Kellerabteile	22.6 m ²		
Erdgeschoss (Hochparterre)	<u>4.0 Zimmer-Wohnung rechts</u>			
	Korridor		8.9 m ²	
	Zimmer 1		10.8 m ²	
	Zimmer 2		11.9 m ²	
	Wohnzimmer		21.2 m ²	
	Balkon (Süd)			
	Zimmer 3		15.2 m ²	
	Badezimmer		4.3 m ²	
	Küche		7.1 m ²	
	Balkon (Nord)			
		4.0 Zimmer-Wohnung rechts	Total	79.4 m ²
		4.0 Zimmer-Wohnung links		79.4 m ²
	1. Obergeschoss	4.0 Zimmer-Wohnung rechts		79.4 m ²
4.0 Zimmer-Wohnung links			79.4 m ²	
2. Obergeschoss	4.0 Zimmer-Wohnung rechts		79.4 m ²	
	4.0 Zimmer-Wohnung links		79.4 m ²	
Dachgeschoss	Estrichraum (keiner Wohnung zugewiesen)			
	<u>1.5 Zimmer-Studio rechts</u>			
	Korridor		5.2 m ²	
	Zimmer (offen)		8.4 m ²	
	Wohnzimmer		22.8 m ²	
	Küche		3.2 m ²	
	Badezimmer		4.6 m ²	
	Kriechestrich	12.3 m ²		
	1.5 Zimmer-Studio rechts	Total	44.2 m ²	
	1.5 Zimmer-Studio links		44.2 m ²	
	Nutzfläche ca.		564.8 m²	

BEMERKUNGEN ZUR NUTZFLÄCHE

Nebennutzflächen (z.B. unbeheizte Wintergärten, Abstellräume, etc.) werden nicht oder anteilmässig, Raumteile mit einer Raumhöhe von weniger als 1.50 Meter (z.B. Dachschrägen) zur Hälfte ihrer Fläche in der für den Mietwert pro Quadratmeter massgebenden Nutzfläche berücksichtigt. Es handelt sich um Flächen, die nicht im gleichen Masse wie Wohnräume genutzt werden.

Alle Flächenangaben beruhen auf Bemessungen vor Ort oder von Planunterlagen (sofern vorhanden und massstabgetreu).

BAUBESCHRIEB

Der unten folgende Baubeschrieb besitzt lediglich informativen Charakter, auf einen ausführlichen Beschrieb wird verzichtet. Der Baubeschrieb bezieht sich auf Planunterlagen (sofern vorhanden und detailgetreu) und auf die Objektbeichtigung am Stichtag.

Konstruktion

Bauart	Massivbauweise mit Aussenwärmedämmung
Dachform	Satteldach
Dachbelag	Tonziegel
Fassade	Abrieb / Verputz
Fenster und Verglasung	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden, Rafflamellenstoren, Stoffmarkisen

Installationen und Haustechnik

Elektroinstallationen	Funktionstüchtig
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Warmwassererzeugung	Über Heizung oder elektrisch
Transportanlagen	Kein Personenlift

Ausbaustandard

Küche (4.0 Zimmer-Wohnungen)	Einbauküche mit Steinabdeckung und Kunstharzfronten Herd mit Glaskeramikkochfeld und Backofen, Dampfabzug, Kühschrank, Geschirrspüler
Küche (1.5 Zimmer-Studios)	Einbauküche mit Steinabdeckung und Kunstharzfronten Herd mit Glaskeramikkochfeld und Backofen, Dampfabzug, Kühschrank, Mikrowelle
Badezimmer	Badewanne, Standklosett, Waschbecken und Spiegelschrank
Bodenbeläge Wohn- und Schlafzimmer	Laminat
Bodenbeläge Sanitärräume	Keramische Platten
Wände mehrheitlich	Abrieb oder Tapete
Decken mehrheitlich	Abrieb oder Gips
Besonderes	Einbauschränke

Aussenraum

Umgebungsgestaltung	Einfriedungen, Sockelmauern, Gehwege, Treppen, Vorplätze, Velo- unterstand, Bäume, Büsche, Rasenflächen
Garage	2 Einzelgaragen im Gebäude
Zusätzliche Parkier Möglichkeiten	Einstellhalle mit 16 Einstellplätzen und 2 Aussenabstellplätzen

MARKTWERTBERECHNUNG

SACHWERT (SUBSTANZWERT)

Der Sachwert (Substanzwert) einer Liegenschaft setzt sich zusammen aus dem Gebäudezustandswert und dem Landwert. Der Gebäudezustandswert entspricht den Baukosten, die für die Neuerstellung aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (inklusive den Kosten für die Umgebungsarbeiten und den Baunebenkosten) im gleichen Ausbaustandard zum Bewertungszeitpunkt anfallen würden (= Neuwert), abzüglich der Altersentwertung resp. dem Erneuerungsbedarf infolge technischer Alterung. Der Landwert ist abhängig von der Lage, der Art der Bebauung und deren Nutzung, Ausbau usw. Der Wert wird mittels Lageklasse oder mit Vergleichspreisen ermittelt.

RELATIVER LANDWERT NACH LAGEKLASSE

Bei der Bestimmung des Landwertes nach der Lageklassenmethode wird anhand eines Bewertungsschlüssels (SVKG-2019) der Landwert in Relation zum Neubauwert gesetzt. Diese Methode basiert auf statistisch ermittelten Verhältnissen zwischen den Werten der Grundstücke und dem der Gebäudeteile.

Besitzt ein Baukörper einen übermässigen Umschwung, so muss rein rechnerisch ein Teil des Grundstücks abparzelliert und zum absoluten Baulandwert bewertet werden (Reservebauland). Ist auf Grund der Situierung des Gebäudes eine Abparzellierung nicht möglich, so besteht ein Mehrumschwung, welcher zu einem tieferen Baulandwert einzusetzen ist. Die Höhe dieses Ansatzes wird vom Experten bestimmt.

A Standort	5.00
B Nutzung	5.00
C Lage	4.00
D Erschliessung	5.50
E Marktverhältnisse	<u>6.00</u>
Total	25.50 / 5

Lageklasse **5.1**

Auf Grund der Lageklasse beträgt der Landwertanteil am Neubauwert (BKP 2,4,5) 46.80 %

SACHWERTBERECHNUNG**Bauwert**

Mehrfamilienhaus	2'727 m ³	zu	CHF 780/m ³	CHF	2'127'000
Unterirdische Autoeinstellhalle	1'349 m ³	zu	CHF 350/m ³	CHF	472'000
				<hr/>	
Total Gebäude				CHF	2'599'000
+ Umgebungskosten			4.0 %	CHF	104'000
+ Baunebenkosten			8.0 %	CHF	208'000
				<hr/>	
Neubauwert				CHF	2'911'000
./.. technische Entwertung bei einem wirtschaftlichen Baualter von 33 Jahren					
			29.1 %	CHF	-847'000
				<hr/>	
Bauwert der heutigen Liegenschaft				CHF	2'064'000

Landwert

Landwert nach Lageklasse	46.80 %	von	2'911'000	CHF	1'362'000
Mehrumschwung	470 m ²	zu	CHF 850/m ²	CHF	400'000
				<hr/>	
Landwert (inkl. Anteil dominiertes Grundstück)				CHF	1'762'000
Total Sachwert			Landwert + Bauwert	CHF	3'826'000
				<hr/> <hr/>	

ERTRAGSWERT

Der Ertragswert entspricht dem per Bewertungsstichtag kapitalisierten, nachhaltig erzielbaren Mietwert einer Liegenschaft. Die entsprechenden eigentümerseitigen Bewirtschaftungskosten werden im Kapitalisierungssatz berücksichtigt.

Bei Renditeobjekten (z.B. bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern, Gewerbeliegenschaften) ist der Ertragswert von zentraler Bedeutung. Hier wird für die Berechnung des Marktwertes primär vom Ertragswert ausgegangen.

Die aktuellen Mieteinnahmen entsprechen mehrheitlich den gängigen Mietzinsen in dieser Region. Die folgende Mietwertberechnung basiert deshalb auf dem aktuellen Mieterspiegel.

MIETWERTBERECHNUNG

Mietwert				Mietwert pro Jahr CHF	Mietwert pro Monat CHF
4.0 Zimmer-Wohnuug EG re	79.4 m ²	x	CHF 225/m ²	17'865	1'489
4.0 Zimmer-Wohnuug EG li	79.4 m ²	x	CHF 230/m ²	18'262	1'522
4.0 Zimmer-Wohnuug 1.OG re	79.4 m ²	x	CHF 225/m ²	17'865	1'489
4.0 Zimmer-Wohnuug 1.OG li	79.4 m ²	x	CHF 230/m ²	18'262	1'522
4.0 Zimmer-Wohnuug 2.OG re	79.4 m ²	x	CHF 225/m ²	17'865	1'489
4.0 Zimmer-Wohnuug 2.OG li	79.4 m ²	x	CHF 230/m ²	18'262	1'522
1.5 Zimmer-Wohnuug DG re	44.2 m ²	x	CHF 300/m ²	13'260	1'105
1.5 Zimmer-Wohnuug DG li	44.2 m ²	x	CHF 300/m ²	13'260	1'105
Aussenabstellplätze	2 Stk		monatlich CHF 45	1'080	90
Einzelgaragen	2 Stk		monatlich CHF 145	3'480	290
Einstellhallenplätze	16 Stk		monatlich CHF 115	22'080	1'840
Total Mietwert (netto)				161'541	13'462

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Jahresmietwert (netto, heutiger Zustand)	CHF	161'541
Kapitalisierungssatz		
Basiszins inkl. Risikozuschlag (CHF 84'140)		2.50 %
Betriebskosten (CHF 5'050)		0.15 %
Unterhaltskosten (CHF 28'610)		0.85 %
Mietzinsrisiko (CHF 3'370)		0.10 %
Verwaltungskosten (CHF 6'730)		0.20 %
Rückstellungen (CHF 33'650)		1.00 %
Total	(CHF 161'550)	4.80 %
Ertragswert	CHF 161'541	
dividiert durch 4.80 %	CHF	3'365'000
abzüglich / zuzüglich	CHF	-
Total Ertragswert	CHF	3'365'000

MARKTWERT

Gemäss Bundesgericht entspricht der Marktwert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit verkauft werden.

Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

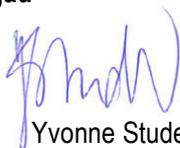
Werte:			Gewichtung		
Sachwert	CHF	3'826'000	1.0	CHF	3'826'000
Ertragswert	CHF	3'365'000	3.5	CHF	11'777'500
					<hr/>
			geteilt durch 4.5	CHF	3'467'000
Rundung				CHF	-2'000
					<hr/>
Total Marktwert (inkl. Anteil dominiertes Grundstück)	CHF			CHF	3'465'000
					<hr/> <hr/>

Der ermittelte Marktwert ergibt, gemessen am Mietwert, eine Bruttorendite von 4.66 %.

Nach freiem Ermessen des Experten liegt der Marktwert per Stichtag im Rahmen des berechneten Wertes, vorbehältlich möglicher Wertschwankungen aufgrund temporärer aussergewöhnlicher Wirtschaftslage.

Hauseigentümerverband Aargau

Patrick Hagenbuch



Yvonne Studer

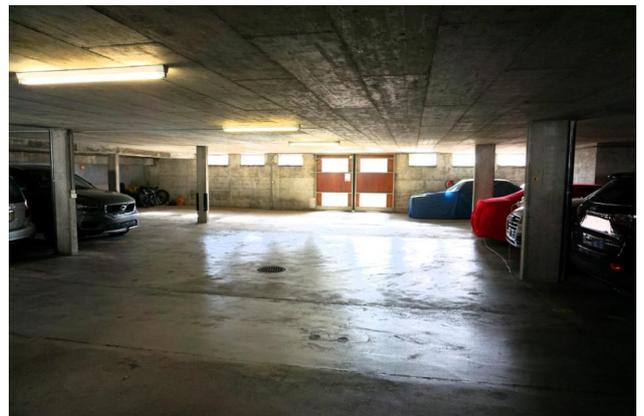
Baden, 7. Mai 2024

FOTOS

Untergeschoss



Einstellhalle



Fassaden, Umgebung





ALTERSENTWERTUNG

Die Altersentwertung ist ein prozentualer Abzug für die seit dem Bau des Gebäudes eingetretene Wertverminderung infolge Alterung. Umfassende Überholung und Modernisierung, welche die Alterung des Objektes hinausschieben, werden durch Reduktion des Prozentsatzes angemessen berücksichtigt. Daraus resultiert im Gegensatz zum effektiven das wirtschaftliche Baualter.

Detaillierte Tabelle bei Höchstalter 80 Jahre nach Ross

Gebäudealter in Jahren	Altersent- wertung in %
1	0.6
2	1.3
3	1.9
4	2.6
5	3.3
6	4.0
7	4.8
8	5.5
9	6.3
10	7.0
11	7.8
12	8.6
13	9.4
14	10.3
15	11.1
16	12.0
17	12.9
18	13.8
19	14.7
20	15.6

Gebäudealter in Jahren	Altersent- wertung in %
21	16.6
22	17.5
23	18.5
24	19.5
25	20.5
26	21.5
27	22.6
28	23.6
29	24.7
30	25.8
31	26.9
32	28.0
33	29.1
34	30.3
35	31.4
36	32.6
37	33.8
38	35.0
39	36.3
40	37.5

Gebäudealter in Jahren	Altersent- wertung in %
41	38.8
42	40.0
43	41.3
44	42.6
45	43.9
46	45.3
47	46.6
48	48.0
49	49.4
50	50.8
51	52.2
52	53.6
53	55.1
54	56.5
55	58.0
56	59.5
57	61.0
58	62.5
59	64.1
60	65.6

Gebäudealter in Jahre	Altersent- wertung in %
61	67.2
62	68.8
63	70.4
64	72.0
65	73.6
66	75.3
67	76.9
68	78.6
69	80.3
70	82.0
71	83.8
72	85.5
73	87.3
74	89.0
75	90.8
76	92.6
77	94.4
78	96.3
79	98.1
80	100.0

HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Der Bericht ist nur im Original verbindlich.

Bei der Erarbeitung des Berichts wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in diesem Bewertungsbericht nichts anderes erwähnt ist.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffen etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Wert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten entsprechende Spezialgutachten erstellt werden.

Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wird die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte sowie mit einem Verkauf zusammenhängende Transaktionskosten sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Aufgrund der computergestützten Bearbeitung können Rundungsdifferenzen und scheinbare „Ungenauigkeiten“ entstehen.

Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Daten werden ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben.

ANHANG



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rudolfstetten-Friedlisberg / 891

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
 Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4075 Rudolfstetten-Friedlisberg
 Grundstück-Nr.: 891
 E-GRID: CH508650741522

Dominierte Grundstücke: LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/766 Anteil unbekannt
 Lagebezeichnung*: Chilchmatt
 Plan-Nr.*: 1
 Fläche*: 1'052 m2
 Kulturart*: Gebäude, 621 m2
 Strasse, Weg, 39 m2
 Übrige befestigte Fläche, 177 m2
 Gartenanlage, 215 m2

Gebäude*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 494, 1 m2, Gesamtfläche 357 m2 (auf mehreren Grundstücken)
 Habsburgstrasse 49, 8964 Rudolfstetten 00
 Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 305, 198 m2
 Habsburgstrasse 51, 8964 Rudolfstetten 00
 Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 557, 1 m2, Gesamtfläche 1'283 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)
 Garage, Vers.-Nr. 318, 43 m2, Gesamtfläche 106 m2 (auf mehreren Grundstücken)
 Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 248, 379 m2

Anm. aus amtl. Vermessung*:
 Bemerkungen*: (LB 891)

Eigentum:

Alleineigentum
Real North AG, Steinhausen (UID: CHE-151.938.153) 13.08.2019 023-2019/8451/0 Fusion

Anmerkungen:

01.01.1933 003-1079 **Drainageunterhaltungspflicht** ID.003-2012/002288

Dienstbarkeiten:

15.11.1945 003-809	(L)	Kanalisationsdurchleitungsrecht ID.003-1955/066335 z.G. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/879	27.04.1950 003-495
		z.G. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/952	27.04.1950 003-495
29.06.2005 003-3105	(R)	Grenz- und Näherbaurecht ID.003-1955/066985 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/892	
29.06.2005 003-3105	(L)	Grenz- und Näherbaurecht ID.003-1955/066986 z.G. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/892	
29.06.2005 003-3105	(R)	Durchleitungsrecht ID.003-1955/066988 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/892	

Seite 1 von 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rudolfstetten-Friedlisberg / 891

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
 Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

28.12.1959 003-1738	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 235'000.00, Max. 6% , ID.003-2012/002592, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	31.01.2019 023-2019/1288/0
28.12.1959 003-1739	2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 50'000.00, Max. 6% , ID.003-2012/002594, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	31.01.2019 023-2019/1288/0
17.12.2018 023-2018/13820/0	3. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 2'635'000.00, Max. 10% , ID.023-2019/000072, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	17.12.2018 023-2018/13820/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 21. April 2024: keine
 Geometergeschäfte bis 21. April 2024: keine

5610 Wohlen, 23. April 2024

Grundbuchverwalter/-in

J. A. Kleiner