

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

Werkstattgebäude mit Büroanbau, Einfamilienhaus mit Anbauten und Geräteschopf, Parzelle Nr. 398, Loohof 1, 5304 Endingen

Herr Markus Meier



29. Juli 2020

Objekt	Werkstattgebäude mit Büroanbau Nr. 524, Einfamilienhaus mit Anbauten Nr. 337 und Geräteschopf Nr. 926 Gemeinde Endingen
Lage	Loohof 1, 5304 Endingen
Parzelle	GB Endingen, Plan Nr. 35, Parzelle Nr. 398 73.92 Aren Gebäudeplatz und Umgelände mit Wald und Wiese
Eigentümer	Herr Markus Meier
Auftrag	Herr Franz Peterhans
Grundlagen	Aufnahme an Ort und Stelle Situation M. 1:1000 Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Endingen Grundbuchauszug vom 15. Juli 2020 Schätzungsunterlagen Aarg. Gebäudeversicherung AGV Schätzungstheorie des SIV (Schweiz. Immobilienschätzer-Verband)
Stichtag	Anlagebesichtigung vom 15. Juli 2020
Zweck der Schätzung	Bewertung für Verkaufsverhandlungen
Abgrenzung	Die Abgrenzung zwischen Gebäude und Fahrhabe erfolgt nach den Vorgaben der Aarg. Gebäudeversicherung AGV
Index	Zürcher Index der Wohnbaupreise 2019
Besonderes	Die Beschreibung der Anlage wird kurz gehalten, weil diese den Interessierten bekannt ist
Inhalt	Kurzbeschreibung Objektbeschreibung Kubische Berechnung gemäss AGV und SIA 116 Landbewertung und Bruttozinssatz Berechnung technischen Entwertung Schätzung Realwert Schätzung Ertragswert Schätzung Verkehrswert Glossar Lageplan

Kurzbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich an einem Nordhang ausserhalb der Bauzone unterhalb des Weilers Loohof im Südwesten der Gemeinde Endingen in einer Distanz von rund einem Kilometer zum Dorfzentrum. Die Bushaltestelle befindet sich in einer Distanz von rund 400 Meter und Endingen verfügt über Kindergarten / Schulen, Verwaltungsstellen, Freizeitanlagen und einigen Handelsbetrieben. Die Erschliessung des Gewerbebetriebs ist nicht optimal und die Besonnung und Aussicht beim Wohnhaus sind durch die zahlreichen Bäume eingeschränkt. Der Zugang erfolgt über eine Quartierstrasse der Gemeinde.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 7392m² ist am südlichen Rand mit einer Werkstatt mit Büroanbau, einem Einfamilienhaus mit Anbauten und einem Geräteschopf bebaut. Das Grundstück ist gemäss Schreiben kürzlich von Herrn Peter Felix (Leiter Boden- und Pachtrecht) von der Landwirtschaftszone in eine nichtlandwirtschaftliche Parzelle im Sinne des BGG überführt worden. Trotzdem sind weitere Gebäude oder Gebäudevergrößerungen auf dieser Parzelle kaum möglich, sodass die Parzelle aufgeteilt wird in einen südlichen Teil mit den bestehenden Gebäuden und einer Fläche von rund 2500m² und einem nördlichen Teil mit Wiese / Weide und Wald und einer Fläche von rund 4892m² (siehe Lageplan). Zudem befindet sich der nördliche Teil des Grundstückes gemäss Lageplan in der Grundwasserschutzzone S3. Andererseits ist der Wald um die bestehenden Gebäude in den entsprechenden Plänen nicht als Wald definiert.



Gebäude Nr. 524, Werkstattgebäude mit Büroanbau

einseitig angebaut, umfassend

Untergeschoss	Cheminéeraum / Kantine mit Waschanlage und Treppe Duscheraum und Toilette Werkstatt / Lagerraum mit Aussenzugang via Tor
Erdgeschoss	Werkhalle mit Aussenzugang und Treppen ins UG / DG Vorraum mit Toilette und Büro mit Ofen ged. offene Eingangshalle Balkon / Zugang zum Einfamilienhaus
Dachgeschoss	Estrich als Lager genutzt mit Treppe ins EG

Gebäude Nr. 337, Einfamilienhaus mit Anbauten

einseitig angebaut, umfassend

Untergeschoss	Vorraum mit Treppe ins EG Heizraum / Waschküche mit Holzfeuerung, Wasch- automat, Tumbler und Haustechnikverteilung Abstellraum mit Toilette und Abstellraum mit Boiler
Zwischengeschoss	Bad mit Bade- und Duschewanne, Lavabo, Klosett
Erdgeschoss	Korridor mit Treppe ins UG / DG offene Einbauküche mit üblichen Geräten, Esszimmer und Wohnzimmer mit Cheminée Wintergartenvorbau mit Ausgang zum Garten Schlafzimmer 1 und sep. WC Gartensitzplatz mit Teichanlage
Dachgeschoss	Vorraum mit Treppe ins EG Schlafzimmer 2 mit Einbauschränken Schlafzimmer 3 und Duscheraum mit Einbauschränken

Gebäude Nr. 926, Gerätehaus

freistehend, umfassend

Erdgeschoss	Einstellraum für Gartengeräte
-------------	-------------------------------

Gebäudedaten gemäss Aufnahmen der Aarg. Gebäudeversicherung AGV

Gebäudekubatur nach SIA 116				Schätzungsdatum: 29.04.2011	
Versicherungswert zum Neuwert, Stand 2020 / Index 486				Baujahr	
a) Werkstatt und Büroanbau	3703 m3	à 337.8	= Fr.	1'250'873	1971
b) Einfamilienhaus mit Anbauten	983 m3	à 756.2	= Fr.	743'345	1955
c) Geräteschopf	41 m3	à 373.1	= Fr.	15'297	
Total ohne Umgebung			= Fr.	2'009'515	

Vorbehalt

Die bestehende Bausubstanz wurde mittels einer einfachen Besichtigung beurteilt. Es wird angenommen, dass der Zustand von nicht zugänglichen Bauteilen dem normalen Gebrauch entspricht. Es erfolgte keine statische Überprüfung der tragenden Bauteile. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden wird keine Haftung übernommen.

Eine Bestandesaufnahme oder Überprüfung von verdächtigen Baustoffen oder belasteter Böden ist nicht erfolgt. Das Gebiet ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau nicht aufgeführt.

Bauart

Massivbauweise mit Wänden / Stützen aus Stahlbeton und verputztem Backsteinmauerwerk, teilweise mit verputzter Aussenwärmedämmung. Decken in Stahlbeton, Holzbalkenlage und Stahlkonstruktion und Satteldach mit Well-Eternitplatten und Scobalitplatten. Die Fenster aus Stahl sind mit Isolierverglasung ausgestattet und die Räume werden mittels Cheminée und Radiatoren beheizt. Das Einfamilienhaus ist ab EG als Fertighaus mit Holzkonstruktion und Holzverkleidungen erstellt und die Wohnung wird mittels Holzfeuerung und Radiatoren beheizt und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Zustand

Das Einfamilienhaus wurde 1955 erbaut und das Werkstattgebäude im Jahre 1971 angebaut. Das Werkstattgebäude wurde nachträglich mit dem Büroanbau und der offenen Eingangshalle erweitert und vor einigen Jahren erfolgte der Aufbau eines Satteldaches auf dem früheren Flachdach. Es erfolgten notwendige Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, doch besteht nach bald 50 Jahren je nach künftiger Nutzung ein grösserer Investitionsbedarf. Auch beim Einfamilienhaus besteht nach 65 Jahren ein erheblicher Investitionsbedarf und die Wärmedämmung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Der nachträglich erstellt Wintergartenvorbau, der Anbau mit Bad und das sep. WC im EG sind fast neuwertig. Die Räume im Dachgeschoss sind durch die geringe Kniestockhöhe nur eingeschränkt nutzbar und es fehlen Estrichräume. Durch die Hanglage werden die talseitigen Räume im Untergeschoss natürlich belichtet. Der bauliche Zustand der Gebäude im Allgemeinen ist gut und es sind keine wesentlichen Mängel sichtbar.

Umgebungsarbeiten

Diese bestehen aus Vorplätzen, Einfahrt, Stütz- und Sockelmauern, Treppen, Gehwege, Abschlüsse, Teichanlage, Wiese / Weide / Wald und Rabatten mit Bäumen und Sträucher.

Erschliessung und Servitute

Die Liegenschaft ist via Quartierstrasse verkehrsmässig und leitungstechnisch erschlossen.

Im Grundbuch sind eingetragen:

Anmerkungen Zuehör: Maschineneinrichtungen im Schatzungswerte von Fr. 100'000.00
Gewässerschutzvorschriften gemäss Beleg
Schutzonenreglement für die Grundwasserfassung Schöntal
z.G. Einwohnergemeinde Endingen
Regulierungsgebiet

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Parzelle Nr. 397
Recht Näherbaurecht für Werkstattanbau z.L. Parzelle Nr. 399
Recht Stützmauer z.L. Parzelle Nr. 399





Massblatt für kubische Berechnung nach SIA 116 und AGV

Gebäudeteile	Nutzung	Zahl	Länge	Breite	Höhe	Fläche	Volumen	
a) Werkstattgebäude mit Büroanbau							3'703	
		1.0	27.30	16.60		453.2	-	
	BZ				1.00	-	-	
	EG				3.70	-	-	
	DZ				1.10	-	-	
					5.80	453.2	2'629	
	Unterkellerung	UG	1.0	20.80	8.20	2.90	170.6	495
	Büroanbau		1.0	5.00	8.50		42.5	-
		UG				2.90	-	-
		EG				2.80	-	-
		DZ				1.00	-	-
					6.70	42.5	285	
	Vorbau UG	1.0	1.00	8.50		8.5	-	
		UG				2.90	-	-
		DZ				1.00	-	-
					3.90	8.5	33	
	offene Eingangshalle	0.5	5.00	8.10		20.3	-	
		BZ				1.00	-	-
		EG				3.70	-	-
		DZ				1.00	-	-
					5.70	20.3	116	
	Schutzdach begehbar im UG	1.0	4.00	10.00	2.00	40.0	80	
	Balkon / Zugang Einfamilienhaus	1.0	36.00	1.20	1.50	43.2	65	
						-	-	
						-	-	
b) Einfamilienhaus mit Anbauten							983	
		1.0	11.30	7.70		87.0	-	
	BZ				1.00	-	-	
	UG				2.20	-	-	
	EG				2.60	-	-	
	DG				2.50	-	-	
					8.30	87.0	722	
	Anbau Badezimmer	1.0	4.50	5.50		24.8	-	
		BZ			1.00	-	-	
		EG			2.60	-	-	
		DZ			0.50	-	-	
					4.10	24.8	102	
	Vorbau Wintergarten	1.0	4.40	8.80		38.7	-	
		BZ			1.00	-	-	
		EG			2.30	-	-	
		DZ			0.50	-	-	
					3.80	38.7	147	
	Vordach	1.0	4.70	1.45	1.00	6.8	7	
	Abstellraum unter Wintergarten	1.0	1.40	2.50	1.50	3.5	5	
						-	-	
						-	-	
c) Geräteschopf							41	
		1.0	4.20	2.20		9.2	-	
	BZ				1.00	-	-	
	EG				2.45	-	-	
	DZ				1.00	-	-	
					4.45	9.2	41	
						-	-	
						-	-	

Landbewertung nach Lageklassen

Mittel aus Lageklassentabelle LK1 - LK7 für Wohnen resp. Gewerbe und Industrie des SIV

Standort	1.50	Dorf, kleine Ortschaft	ausserhalb Dorf
Nutzung	1.50	keine Bauzone	
Lage	4.00	mittlere Lage	wenig Immissionen
Erschliessung	3.00	mässige Frequenz/Entfernung	mittl. Infrastrukturen
Marktverhältnisse	3.00	unterdurchschnittliche Marktverhältnisse	
Durchschnitt	2.60		

Berechnung relativer Landwert

rel. Landwert aus Lageklasse		
Basis Neuwert	2'333'428.25	83.75 %
rel. Landwert	452'754.74	16.25 %

Bruttozinssatz

Nettozinssatz:					
Fremdkapital (Hypoazinssatz)	67%	à	2.50%	1.68%	Fr. 42'574
Eigenkapital (Realzinssatz)	33%	à	1.00%	0.33%	Fr. 8'388
Total Nettozinssatz				2.01%	Fr. 50'961
Zuschläge Nutzungskosten:					
Ertragsverluste (0-0.5%)				0.00%	Fr. 0
Grundkosten (0.1-0.5%)				0.27%	Fr. 6'863
Instandhaltungskosten (0.5-1.0%)				0.80%	Fr. 20'334
Verwaltungskosten (0-0.5%)				0.00%	Fr. 0
Total Nutzungskosten				3.08%	Fr. 27'196
Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen				0.88%	Fr. 22'274
Bruttozinssatz (Kapitalisierungssatz)				3.95%	Fr. 100'432

Die Schätzung erfolgt auf der Basis von Eigennutzung der Liegenschaft. Das Eigenkapital wird deshalb nur schwach verzinst (Besitzobjekt), wobei auch die Objektrisiken einzurechnen sind.

Technische Entwertung / Obsoleszenz

Die technische Entwertung (Altersabzug) entspricht dem Geldbetrag, um die bestehende Bausubstanz wieder in einen entwertungsfreien Zustand zu bringen, ohne Verbesserung von Bauqualität, Komfort und dgl. und ohne Ertragssteigerungen zu bewirken.

Reproduktionskosten	gemäss Realwertberechnung		Fr.	2'333'428.25
Erneuerung	Anteil % BKP 2	Anteil Fr.	Jahre GLD	Erneuerung
Grundsubstanz, Rohbau 1	55%	1'182'600	100	3'776
Langlebige Teile wie Fenster, Dach, Isolationen, Fassaden	30%	645'054	50	7'616
Mittellebige Teile wie Küche, Bad, Haustechnik, Parkett etc.	10%	215'018	35	4'297
Kurzlebige Teile wie Ausbau, Apparate, Malerarbeiten, Teppichbeläge, Storen etc.	5%	107'509	20	4'423
Umgebung		183'247	50	2'164
<hr/>				
Total rep. Durchschnitt	100%	2'333'428		22'274

GLD Gesamtlebensdauer
RND Restnutzungsdauer
TA Technisches Alter

Entwertung	Jahre RND	Jahre TA		Entwertung
Grundsubstanz	55	45	= Fr.	271'768
langlebige Teile	15	35	= Fr.	381'110
Mittellebige Teile	10	25	= Fr.	137'717
kurzlebige Teile	5	15	= Fr.	76'508
Umgebung	25	25	= Fr.	69'343
<hr/>				
Total techn. Entwertung			= Fr.	936'446

Realwert

Der Realwert ist die Summe vom Zustandswert aller baulichen Anlagen inkl. Erschliessung, Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, der Baunebenkosten, sowie des Landwertes und entspricht den Anlagekosten.

a) Neuwert Gebäude BKP 2

Werkstatt mit Büroanbau	3703 m ³ à	337.80	= Fr.	1'250'873.40
Einfamilienhaus mit Anbauten	983 m ³ à	756.20	= Fr.	743'344.60
Geräteschopf	41 m ³ à	373.10	= Fr.	15'297.10

b) Neuwert Umgebungsarbeiten BKP 4

Umgebungsflächen UF	1779 m ² à	70.00	= Fr.	124'530.00
Teichanlage mit Technik			= Fr.	50'000.00

c) Baunebenkosten BKP 5

Bewilligungen, Anschlussgebühren, Finanzierung		7.00%	= Fr.	149'383.15
--	--	-------	-------	------------

Total der Neuwerte / Reproduktionskosten = Fr. 2'333'428.25

d) Technische Entwertung / Obsoleszenz

Abzug technische Entwertung / Obsoleszenz gemäss Berechnung			= Fr.	-936'446.00
---	--	--	-------	-------------

Total der Zustandswerte = Fr. 1'396'982.25

e) Landwert BKP 0

Relativer Landwert für normalen Umschwung		Lageklasse	2.60	
Rel. Landwert	16.25%	2500 m ² à	181.10	= Fr. 452'754.74

Total Realwert = Fr. 1'849'736.99

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte Ertrag (Bruttoertrag / Mietwert) eines Grundstückes. Er ist der Wert, dessen Kosten und Gewinne durch erzielbare Erträge laufend und nachhaltig gedeckt werden. Deshalb ist der Mietwert mit dem aktuellen Mietzins nicht immer identisch.

Mietwert pro Jahr aufgrund der Bruttogeschossflächen BGF, exklusive Nebenkosten.

Werkstattgebäude mit Büroanbau

Untergeschoss	179.1 m ² à	70.00	= Fr.	12'537.00
Erdgeschoss Werkhalle	453.2 m ² à	80.00	= Fr.	36'256.00
Erdgeschoss Büroanbau	42.5 m ² à	100.00	= Fr.	4'250.00
Dachgeschoss Estrich / Lager	495.7 m ² à	20.00	= Fr.	9'914.00
Umgelände mit Balkon und offener Eingangshalle			= Fr.	2'500.00

Einfamilienhaus mit Anbauten

Untergeschoss	87.0 m ² à	40.00	= Fr.	3'480.00
Erdgeschoss	87.0 m ² à	130.00	= Fr.	11'310.00
Anbauten Bad und Wintergarten	63.5 m ² à	150.00	= Fr.	9'525.00
Dachgeschoss	87.0 m ² à	100.00	= Fr.	8'700.00
Umgelände mit Balkon, Sitzplatz und Teichanlage			= Fr.	1'500.00

Geräteschopf

Erdgeschoss	9.2 m ² à	50.00	= Fr.	460.00
-------------	----------------------	-------	-------	--------

Total Mietwert pro Jahr (nicht entwertet)	= Fr.	100'432.00
---	-------	------------

Bruttozinssatz gemäss Zusammenstellung	3.95%
--	-------

Total Ertragswert (nicht entwertet)	= Fr.	2'541'710.00
-------------------------------------	-------	--------------

Total Mietwert pro Jahr (entwertet)	= Fr.	63'407.93
-------------------------------------	-------	-----------

dito Werkstattgebäude mit Büroanbau	= Fr.	41'326.12
-------------------------------------	-------	-----------

dito Einfamilienhaus mit Anbauten, Geräteschopf	= Fr.	22'081.81
---	-------	-----------

Aufteilung nach Lageklassen

Lageklasse Wohnen gemäss Zusammenstellung im Durchschnitt		2.60	
Relativer Landwert	16.25 %	= Fr.	413'030.00
Relativer Bauwert	83.75 %	= Fr.	2'128'680.00

Technische Entwertung / Obsoleszenz

Entwertungsansatz gemäss Zusammenstellung			
Technische Entwertung vom relativen Bauwert		= Fr.	-936'446.00

Total Ertragswert entwertet

Total Ertragswert		= Fr.	2'541'710.00
Abzug für technische Entwertung		= Fr.	-936'446.00

Total Ertragswert entwertet (Verkehrswert)		= Fr.	1'605'264.00
--	--	-------	--------------

Renditen

a) Bruttorendite	Bruttoertrag : Verkehrswert x 100	6.26%
b) Nettorendite	Nettoertrag : Verkehrswert x 100	3.17%

Bemerkungen, Hinweise und Schlussbetrachtungen zum Verkehrswert

Gemäss Entscheid des Bundesgerichtes BGE 103 IA 103 wird der Verkehrswert wie folgt definiert: "Als Verkehrswert gilt der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Als Schätzungstoleranz wird in der Praxis eine Abweichung von bis zu +/- 10 Prozent von einem als richtig beurteilten Wert bezeichnet.

Gemäss neuen Erkenntnissen des Immobilienschätzer-Verbandes SIV erfolgt die Berechnung des Verkehrswertes grundsätzlich bei allen Objekten (Wertelementen) die eine Nutzung erbringen (Ertrag, Mietzins, Eigenmietwert) über den entwerteten Ertragswert. Bei befristeten Nutzungen wird die Barwertmethode angewendet und bei Besitzobjekten ohne Nutzen erfolgt die Schätzung mit der Vergleichswertmethode.

Die Schätzung über den Realwert oder den Mischwert wird nicht mehr empfohlen, weil Verkehrswerte marktabhängig und nutzenorientiert erfolgen sollen und dafür der Realwert und der Mischwert ungeeignet sind. In der vorliegenden Schätzung wird der Realwert trotzdem als Vergleichswert und zur Berechnung der technischen Entwertung ausgewiesen.

Verkehrswert

Total Ertragswert	= Fr.	2'541'710.00
Abzug für technische Entwertung / Obsoleszenz	= Fr.	-936'446.00
Übrige Parzellenfläche Nord 4892m ² à Fr. 5.00	= Fr.	24'460.00

Den Verkehrswert schätze ich somit im heutigen Zustand der Anlage auf:

Total Verkehrswert gerundet	= Fr.	1'630'000.00
------------------------------------	--------------	---------------------

Die vorliegende Verkehrswertschätzung basiert auf den Verhältnissen am Stichtag. Die Gültigkeit der Schätzung dauert, solange die Randbedingungen und Einflussfaktoren nicht ändern, höchstens jedoch ein Jahr. Die Gültigkeit beschränkt sich auch für den auf Seite 2 aufgeführten Auftrag und Zweck. Bei anderweitiger Verwendung der Schätzung werden jegliche Haftungsansprüche abgelehnt.

Der Verkauf eines Grundstückes oder einer Liegenschaft an Verwandte erfolgt meist unter dem geschätzten Verkehrswert (evtl. Gewinnbeteiligungsrecht vereinbaren).



Untersiggenthal, 29. Juli 2020

S. Ehrensperger

Geht 1-fach und als Exceldatei an:
Herr Franz Peterhaus, Ringstrasse 11, 5452 Oberrohrdorf

Glossar

Grundstück	Grundstücke gemäss Grundbuch und ZGB sind Landparzellen unbebaut und bebaut. Somit bilden Land und Baute eine untrennbare Einheit des Grundstückes.
Gebäudeinhalt nach SIA 116	Norm des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins für die Berechnung des Gebäudeinhaltes und der ungefähren Ausführungskosten eines Gebäudes über den Kubikmeterpreis. Die SIA Norm 116 ist formell ausser Kraft, wird aber in der Praxis weitverbreitet immer noch verwendet. Der Gebäudeinhalt ist durch Zuschläge und Abzüge nicht identisch mit dem effektiven Gebäudevolumen und wird den Unterlagen der Aarg. Gebäudeversicherung AGV entnommen.
Kubikmeterpreis	Der Preis pro Kubikmeter Gebäudeinhalt ist ein geschätzter Wert und entspricht oft nicht den effektiven Kosten. Die wirtschaftliche Entwertung (Defizite in Qualität, Funktionalität, Bauweise etc.) wird ebenfalls im Kubikmeterpreis berücksichtigt.
Wert-Preis-Kosten	Der Wert ist die subjektive Aussage über Geltung und Bedeutung eines Gutes und ist das Resultat von Analysen, Beurteilungen und Wertungen. Der Wert wird geschätzt oder bewertet. Beispiele: Verkehrswert, Mietwert, Ertragswert, Realwert etc. Der Preis ist der effektiv geforderte bzw. bezahlte Betrag für ein bestimmtes Gut oder für eine Dienstleistung und ist eine nachweisbare Realität. Der Preis wird vereinbart oder festgelegt. Beispiele: Kaufpreis, Mietpreis (Mietzins), Einheitspreis etc. Die Kosten sind die notwendigen Aufwendungen zur Herstellung eines Gutes oder für eine Dienstleistung und basieren meist auf Mengen und Einheitspreisen. Die Kosten werden festgestellt. Beispiele: Anlagekosten, Gebäudekosten, Baunebenkosten etc.
Verkehrswert	Definition gemäss Bundesgericht (BGE 103 1a, Erw. 3a): Als Verkehrswert gilt der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Umständen verkauft werden.
Realwert	Summe der Zustandswerte aller baulichen Anlagen inkl. Erschliessung, Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, der Baunebenkosten, sowie des Landwertes.
Ertragswert	Kapitalisierter Ertrag (Mietwert) eines Grundstückes. Mietwert pro Jahr aufgrund der Bruttogeschossflächen BGF oder der Nettogeschossflächen NGF, exkl. Nebenkosten.
Zustandswert	Entspricht dem relativen Landwert abzüglich die am Bewertungstag bestehende technische Entwertung (ohne relativen Landwert).
Mietwert	Der Mietwert entspricht dem Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der unter normalen Umständen erzielbar ist.

Bruttozinssatz	Der Bruttozinssatz oder der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert berechnet wird. Die entsprechenden Erträge müssen für alle Kosten und die Erneuerung aufkommen (perpetuum mobile).
Technische Entwertung Technische Obsoleszenz	Die technische Entwertung (Altersabzug) entspricht dem Geldbetrag, um die bestehende Bausubstanz wieder in einen entwertungsfreien Zustand zu bringen, ohne Verbesserung von Bauqualität, Komfort und dgl. und ohne Ertragssteigerungen zu bewirken. Rückstellungen müssen der technischen Entwertung entsprechen.
Wirtschaftliche Entwertung	Minderung des Neuwertes zufolge Demodierung (im Komfort, hauptsächlich im Installations- und Ausbaubereich) neuer Erkenntnisse der Baukunde (z.B. beim Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen. Die wirtschaftliche Entwertung entspricht der Differenz aus relativem Bauwert und den Reprokosten.
Reprokosten	Erforderliche Bau- und Nebenkosten für die identische Reproduktion des Bewertungsobjektes mit der vorhandenen Bauqualität. Reprokosten werden benötigt für die Berechnung der Rückstellungen und der technischen und wirtschaftliche Entwertung.
Absoluter Landwert	Geschätzter Quadratmeterpreis aus tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken.
Relativer Landwert	Landwert in Abhängigkeit von der Lagenklassenbeurteilung eines Grundstückes und dem Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Dieser Landwert bezieht sich auf den normalen Umschwung ohne zusätzliche Flächen.
Lagenklassenmethode	Wertmasstab des Baulandes der Gunst der Lage und der Eigenart des Umfeldes. Grundlage der Lagenklassenmethode ist die Tatsache, dass eine Liegenschaft letztlich so viel wert ist, als es einen Ertrag einbringt. Der Landwert wird somit nach einer Lagequalifikation ermittelt.
Normaler Umschwung	Für die Berechnung des relativen Landwertes wird der Gebäudeplatz und das notwendige Umgelände / Vorland berücksichtigt. Zusätzliche Flächen und abtrennbare Bauparzellen sind separat auszuweisen.
Schätzungsmethoden	Nach Richtlinien des SIV sind nur folgende Methoden geeignet: a) Preisvergleichsmethode für Besitzobjekte - Vergleichswertmethode (Bewertung unverbautes Land) - Kennwertmethode (Wohnflächen und Quadratmeterpreis) - Hedonische Methode (statistische Auswertung von Kaufpreisen) b) Ertragsmethode für Nutzobjekte - Ertragswertmethode (direkte Kapitalisierung) - Barwertmethode (befristeter Ertrag) - Residualwertmethode (Rückwärtsrechnung) - DCF-Methode (Casflowdiskontierung)



Für dieses Dokument und dessen Inhalt behält sich der jeweils zuständige Datenherr alle Rechte vor. Die Weiterverwertung der Inhalte zum Zwecke der Bauplanung, der Auskunftserteilung an Dritte sind ohne dessen ausdrückliche Zustimmung verboten. Der rechtskräftige Zustand, die Aktualität und die Genauigkeit der Inhalte sind immer beim jeweiligen Datenherr nachzufragen. Höhenangaben sind vor jeder Anwendung zu überprüfen.
 © geoProRegio AG, PIXEL25/50 by swisstopo, Orthophoto sowie AV reproduziert mit Bewilligung des Kantons



Gemeinde: Endingen
 Öffentliche Karte
 Ausgabedatum: 20.02.2020



Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoProRegio AG
 Für Fragen zum Produkt kontaktieren Sie uns unter info@geoproregio.ch