

Thomas Wullschleger
Dipl. Architekt HTL, Schätzungsexperte AGV
Sonnenweg 1 b
4313 Möhlin

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS, BACHSTRASSE 2, 4313 MÖHLIN



STWE Bachstrasse 2, Möhlin

Juli/August 2023

DEFINITIONEN DER VERSCHIEDENEN WERTE

VERKEHRSWERT	Als Verkehrswert gilt der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden (BGE 103 1 a105 Erw.3a). Der Verkehrswert kann nach verschiedenen Methoden festgelegt werden.
Absoluter Landwert	Der absolute Landwert entspricht den tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken. Er wird nur nach der Vergleichsmethode festgelegt.
Relativer Landwert	Der relative Landwert ist abhängig von der Lageklassebeurteilung eines Grundstückes. Er steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung desselben.
Ertragswert	Der Ertragswert ist der kapitalisierte Ertrag (Mietwert) eines Grundstückes. Er ist der Wert, dessen Kosten und Gewinne durch die erzielbaren Erträge laufend und nachhaltig gedeckt werden.
Mietwert	Der Mietwert entspricht dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der nach Bewertungszweck und rechtlichen Verhältnissen als erzielbar angenommen werden kann.
Kapitalisierungssatz	Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.
Realwert	Der Realwert ist die Summe der Zustandswerte aller baulichen Anlagen inkl. Erschliessung, Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten sowie des Landwertes.
Neuwert	Der Neuwert entspricht den notwendigen Erstellungskosten für eine neuwertige Baute mit dem gleichen Nutzungsangebot und den gleichen baulichen Eigenschaften wie das zu schätzende Objekt. Er versteht sich ohne nutzungsneutrale und mietzinsneutrale Bauteile, die den relativen Landwert nicht beeinflussen (Zusatzwerte).
Altersentwertung	Die Altersentwertung ist der Wertverlust einer Baute infolge Alterung, Abnutzung und Zersetzung.
Zustandswert, Zeitwert	Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Bauten oder baulichen Anlagen inkl. Anteil an den Baunebenkosten (ohne Landwert).
Mischwert	Der Mischwert entsteht aus der unterschiedlichen Gewichtung von Ertragswert und Realwert.

Objekt	Wohn- und Geschäftshaus, Praxisanbau, Parz. 1762, AGV-Nr. 1078
Baujahr	Mehrfamilienhaus 1959 Praxisanbau 1978
Auftrag	Verkehrswertschätzung Liegenschaft für möglichen Erwerb
Lage	Bachstrasse 2, 4313 Möhlin
Zone	Zentrumszone Z, 3 Vollgeschosse, Nutzungsziffer 0.9
Parzelle	Möhlin, Parzelle 1762 Lagebezeichnung Bi der Chille Plan-Nr. : 80 E-GRID CH 66720 63384 39
Parzellenfläche (m²)	1352
Eigentümer	STW Möhlin/1762-1 zu 40/100 STW Möhlin/1762-2 zu 60/100
Auftraggeber	Gemeinde Möhlin, Herr Marius Fricker, Gemeindeschreiber Möhlin
Grundlagen	Besichtigung an Ort und Stelle Situationsplan Baupläne Bauverwaltung Möhlin Zonenplan Möhlin Grundbuchauszug
Steuerfuss	Steuerfuss aktuell 115
Index	Zürcher Index für Wohnbaukosten Stand 1.4.2023
Besichtigung	18.07.2023
Stichtag	01.08.2023
Objekt	Die Beschreibung der Anlage wird kurz gehalten, weil diese den Interessierten bekannt ist.
Inhalt	Kurzbeschrieb I. Schätzung Ertragswert (1-3) II. Schätzung Verkehrswert III. Kontrollschätzung (1-3) Anhang
Bewertung	nach SIV 2002
Altlasten	nicht abgeklärt

KURZBESCHRIEB

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler, ebener Lage im Möhlener Dorfteil Mitteldorf im Gebiet "Zwüsche Bäche und Cheswinkel". Das Wohn- und Geschäftshaus mit einer 9½-Zimmerwohnung in den Obergeschossen und einem Büro sowie einer Arztpraxis im Erdgeschoss. Weiter sind zwei Garagen und Parkierungsmöglichkeiten vorhanden. Die Arztpraxis und das Büro werden direkt über die Bachstrasse erschlossen. Die Wohnung ist über die Poststrasse zugänglich. Die anschliessenden Parzellen nördlich und westlich sind bebaut. Gegen Osten grenzt die Parzelle an eine unüberbaute Parzelle. Gegen Süden grenzt die Bachstrasse und gegen Westen zusätzlich die Poststrasse die Liegenschaft ab. Die Liegenschaft ist freistehend.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer sehr zentralen Lage von Möhlin, angrenzend an die Gemeindeverwaltung und die Post. Durch die Nähe zur SBB-Linie Basel-Stein und die Bushaltestellen bei der Post ist die Liegenschaft sehr gut an das ÖV-Netz angeschlossen. Durch die zentrale Lage sind Schulen, Einkäufe in nächster Nähe erreichbar.

Die Gemeinde mit über 11'000 Einwohnern bietet Kindergarten, Primarschule und alle Arten der Oberstufen an. Nebst der guten Eisenbahnverbindung ist Möhlin durch den Autobusbetrieb (Tarifverbund Nordwestschweiz) und den Autobahnanschluss in Rheinfelden ausserordentlich gut erschlossen. Möhlin zeichnet sich durch eine rege Vereinskultur aus. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden.

Das ebenerdige, rechteckförmige Grundstück misst ausgemittelt ca. 48.5 x 28 Meter.

Die Parzelle 1762 misst total 1'352 m². Sie ist bebaut mit dem Wohn- und Geschäftshaus, AGV-Nr. 1078, bestehend aus Unter-, Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss sowie einem Estrichgeschoss und dem eingeschossigen Praxisanbau.

Die Parzelle ist nicht voll ausgenützt.

2 Garagenplätze und Besucherparkplätze sind vorhanden.

GEBÄUDE NR. 1078, WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, FREISTEHEND

a) HAUPTFLÄCHEN

viergeschossig, umfassend

1) Büro, vermietet

Erdgeschoss

- Vorraum, Schalter	14.3 m ²
- Büroraum 1	36.0 m ²
- Büroraum 2	27.0 m ²
- WC, Wandkloset, Lavabo, Spiegel, Schrank	3.0 m ²
- Nebenflächen	5.7 m ²

2) Arztpraxis

Untergeschoss	- Lagerraum 3 (Keller)	45.0 m ²
	- Lagerraum 1 (Kohleraum)	21.0 m ²
Erdgeschoss	- Entrée, Windfang	6.6 m ²
	- Empfang, Gang	33.6 m ²
	- WC mit Vorraum Wandkloset, 2 Lavabo, Spiegel	6.3 m ²
	- Labor, Einbaumöbel	22.0 m ²
	- Sekretariat (Therapie), Ausgang zu Garten	10.0 m ³
	- Behandlung (Sprechzimmer 1), Lavabo, Einbauschränk	19.0 m ³
	- Behandlung (Sprechzimmer 2), Lavabo, Einbauschränk	19.0 m ³
	- Vorraum	6.0 m ³
	- Röntgen mit Archiv	18.0 m ³
	- Dunkelkammer/Technik	8.0 m ³
	- Behandlung 1 (Wundvers./Gipsen)	11.0 m ²
	- Wartezimmer	14.0 m ²
	- Gang, Zugang Treppenhaus, Einbauschränk, Elektrotabelleu	13.6 m ²
	- Waschraum, Waschmaschine, Lavabo, Spiegelschränk	5.3 m ²
	- Putzraum, Ausgussbecken	1.0 m ²
	- WC, Dusche, Wandkloset	3.6 m ²
	- Büro (Assistent)	15.0 m ²

3) 9½- Zi-Wohnung

Erdgeschoss	- Treppenhaus	13.0 m ²
1. Obergeschoss	- Treppenhaus	14.6 m ²
	- WC, Standklosett, Lavabo	2.0 m ²
	- Vorplatz, Gang, Einbauschränk	10.4 m ²
	- Bad mit Whirlpool, Wandklosomat, Urinal, Doppel-Lavabo, Spiegelschränk, Handtuch-radiator	6.0 m ²
	- Küche, 2-Zeilen mit belegten Fronten, Arbeitsflächen in Kunststoff, grosses Keramikfeld, Backofen, Dampfzug, grosser Kühlschrank, Geschirrspüler, Ausgang zu Balkon	10.2 m ²
	- Essraum	14.0 m ²
	- Salon mit Schiebewand	19.0 m ²
	- Wohnraum mit Glasschiebewand, Aufgang zu DG	32.0 m ²
	- Schlafzimmer mit Einbauschränk, Zugang zu Separatzimmer	19.0 m ²
	- Zimmer (Separatzimmer) Zugang auch von Treppenhaus	16.0 m ²
	- Balkon (effektiv)	5.0 m ²
Dachgeschoss	- Treppenhaus	7.0 m ²
	- Wohnzimmer, Cheminée, Zugang zu Balkon, Aufgang zu Estrichgeschoss	71.3 m ²
	- Zimmer 1	11.0 m ²
	- Zimmer 2	11.0 m ²
	- Bad mit Dusche, Wandkloset, Lavabo, Spiegelschränk	4.0 m ²
	- Terrasse (effektiv)	23.0 m ²
Estrichgeschoss	- Kanzel	3.0 m ²
	- Estrich	9.0 m ²

Total anrechenbare Wohnflächen:		
UG		0.0 m²
EG	Büro vermietet	86.0 m²
EG	Arztpraxis	212.0 m²
1.OG/DG	Wohnung	281.7 m²
TOTAL		579.7 m²

Total anrechenbare Wohnflächen (UG-DG)	579.7 m²
---	----------------------------

(Nichtbeheizte Kellerräume werden nicht, Balkone werden zu 1/3 gemessen, Ausmass ab Plan Bauverwaltung)

b) NEBENFLÄCHEN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, GARAGEN

Untergeschoss	- Treppenhaus, Elektrotabelleau, Enthärter, Wassereinführung	12.7 m ²
	- Heizraum, Fernwärmeanschluss	18.0 m ²
	- Lagerraum 2 (Schutzraum)	38.0 m ²

Erdgeschoss	- Garage 1 beheizt, Wasseranschluss	20.0 m ²
	- Garage 2 beheizt, Wasseranschluss	20.0 m ²
	Besucherparkplätze	7.0 Stk

Total anrechenbare Flächen:	
Garagen	40.0 m²
Parkplätze	7.0 Stk

Total anrechenbare Flächen	40.0 m²
-----------------------------------	---------------------------

(Ausmass ab Plan)

Total anrechenbare Anzahl	7.0 Stk
----------------------------------	----------------

BESCHRIEB

Wohn- und Geschäftshaus, Praxisanbau

Das Wohn- und Geschäftshaus mit Praxisanbau ist in massiver Bauweise erstellt. Die Aussenwände im Untergeschoss sind betoniert. Der Kellerboden ist ebenfalls in Beton erstellt. Die gemauerten Zwischenwände sind massiv ausgeführt. Die Decken über dem Keller und den übrigen Geschossen sind als Betondecken erstellt. Die Aussenwände sind in verputztem Verbund-Mauerwerk ausgeführt. Das Satteldach ist wärmegeklämmt und mit Falzziegeln eingedeckt. Der Praxisanbau ist ebenfalls in massiver Bauweise erstellt. Der Boden und die Decke sind in Stahlbeton ausgeführt. Das Flachdach ist wärmegeklämmt.

Die Fenster sind teilweise isolier- und doppelverglast. Die isolierverglasten Fenster sind in Kunststoff ausgeführt. Im Keller sind einfachverglaste Fenster vorhanden. Als Sonnenschutz werden Lamellenstoren und Rolläden verwendet. Der Sonnenschutz ist teilweise elektrisch bedienbar. Die Zimmertüren sind naturlackiert und auf Zargen sowie Futter und Verkleidung angeschlagen.

Das Gebäude wird über eine neu installierte Fernheizung erwärmt. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren und Konvektoren. Das Warmwasser wird über einen zentralen Elektroboiler aufbereitet. In der Praxis und der Wohnung sind zusätzliche Klimaanlage für die Gebäudekühlung vorhanden.

Als Bodenbeläge werden Fliesen, Holzbeläge, textile Beläge und Beläge in Kunststoff verwendet. Die Badezimmer sind mit keramischen Plattenbelägen ausgeführt. Im Untergeschoss sind die Kellerräume mit Überzug versehen. Der Treppenaufgang im Treppenhaus ist in Kunststein und in der Wohnung mit Holz ausgeführt.

Die Innenwände weisen Abrieb, Feinputz und Täfer auf. In den Bädern sind keramische Plattenbeläge eingebaut. Die Kellerwände sind teilweise gestrichen.

Die Decken weisen Feinputz, Abrieb oder Holztäfer auf. Die Kellerdecken sind weiss gestrichen.

Die Sanitärleitungen sind in Metall und Kunststoff für Warm- und Kaltwasser sowie für das Schmutzwasser erstellt.

Die Elektroinstallation ist standard. TV- und Telefon-Anschlüsse sind vorhanden.

Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer ausgeführt.

Zustand

Wohn- und Geschäftshaus, Praxisanbau

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1959/60 erbaut.

Der Praxisanbau erfolgte 1978.

1985 wurde das Dachgeschoss umgebaut.

2012/14 wurde die Fassade renoviert und im EG die Fenster ersetzt. In der Praxis wurde ein direkter Zugang (Türe) zum Garten erstellt.

2019 wurden Klimaanlage in der Praxis und der Wohnung eingebaut.

2021 wurden das Bad in der Wohnung komplett saniert.

2021 wurden Lamellenstoren in der Praxis ersetzt.

2021 wurde die Ölheizung durch einen Fernheizungsanschluss ersetzt.

Es sind keine konstruktiven Mängel am Wohnhaus feststellbar.

Das Geschäftshaus mit Praxisanbau ist mit normalen Raumhöhen und mit logisch erschlossenen, normal bemessenen Räumen ausgestattet. Die Wohnung mit 9½ Zimmern ist sehr grosszügig dimensioniert. Den heutigen Anforderungen bezüglich Wohn- und Praxiskomfort ist das Gebäude nicht mehr auf aktuellem Stand. Die sanitären Einrichtungen entsprechen heutigen Anforderungen knapp. Die Heizung ist haustechnisch zeitgemäss. Die Elektrotabelleaus und die elektrischen Installationen entsprechen nicht mehr neusten Anforderungen.

Bezüglich Wärmedämmung entspricht das Wohnhaus heutigen Anforderungen nicht mehr.

Die Wohnung und die Praxis sind dem Baualter entsprechend in einem mittleren Zustand. Das Büro ist in einem guten Zustand.

Insgesamt befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus mit Praxisanbau dem Alter entsprechend in einem mittleren Zustand.

Umgebungsarbeiten

Die Gartengestaltung ist dem Geländeverlauf ebenerdig angelegt. Die Umgebungsarbeiten umfassen einen grossen Vorplatz in Schwarzbelag mit den Besucherparkplätzen und den Zugängen zur Praxis und dem vermieteten Büro. Zur Poststrasse ist die Umgebungsgestaltung mit Pflanzen und Sträuchern angelegt. Der Wohnungszugang ist in Kopfsteinpflaster erstellt.

Die Gartenarbeiten in der von der Praxis genutzten Gartenfläche bestehen aus einer grossen Rasenfläche und kleinen Bäumen. Eingefriedet ist der Garten mit einem Lebhag. Weiter ist ein kleines Gartenhaus vorhanden.

Die Gartenanlage ist gut unterhalten, der Besucherparkplatz braucht gelegentlich eine Auffrischung.

Erschliessung, Servitute

Die Liegenschaft ist voll erschlossen.

Im Grundbuch eingetragen (Stand 22.06.2023) :

Anmerkungen

28.12.1992 009-2805 Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2014/007857

28.12.1992 009-2806 Reglement der STEWE-Gemeinschaft ID.009-2014/007856

Dienstbarkeiten

12.05.1959 009-323 (L) Grenzbaurecht ID.009-1955/151729 z.G. LIG Möhlin/436

12.05.1959 009-323 (R) Grenzbaurecht ID.009-1955/151730 z.L. LIG Möhlin/436

07.06.1974 009-1106 (L) Durchleitungsrecht ID.009-2014/007855 z.G. Swisscom (Schweiz) AG

Grundlasten

keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Bemerkungen:

Die Parzelle 1762 ist nicht voll ausgenutzt; NZ erlaubt 0.9, aktuell ca. 0.59.

I. Ertragswert (1)

a. Ertrag pro Fläche/Einheit	Nettomietzins: Fläche			Nettomietzins: Einheit (E)			Anteil %
	(m2)	Fr./m2 p.a.	Fr./M./E.	Anzahl	p.M.	p.a.	
Büro	86	270	1'935				
Arztpraxis	212.0	340	6'007				
Wohnung OG/DG	281.7	180	4'226				
Total p.a.	580	€ 252	146'013	0	0	0	
Total zusammen p.a.						146'013	
Ertragswert	Bruttozinssatz			3.90%		3'743'494	95.2%

b. Ertragswert Übrige Nutzungen/Baurecht etc.	m2	Fr./m2	Anzahl	Fr. p.Mt.	Fr. p.a.		
Garage 1 EG	20	80			1'600		
Garage 2 EG	20	80			1'600		
Parkplätze			7	50	4'200		
Baurechtszins p.a. weitere Abzüge:							
Total p.a.	40	1'920			7'400		
Ertragswert übr. Nutzungen	Bruttozinssatz			3.90%		189'722	4.8%

Maximal realisierbare Nutzfläche total	m2	620	
Durchschnittlicher Preis / m2	Fr/m2	238	
Mietwert pro Jahr	Fr.	153'413	
Total Ertragswert	Fr.	3'933'216	100.0%

Bruttozinssatz

Mietwert						153'413
FK Fremdkapital	75%	zu	2.00%	1.50%		58'998
EK Eigenkapital	25%	zu	1.00%	0.25%		9'833
Nettozinssatz				1.75%		68'831
Betriebskosten				0.20%		7'866
Instandhaltungsrate IHR				0.60%		23'599
Ertragsverluste				0.30%		11'800
Verwaltungskosten				0.05%		1'967
				2.90%		
Erneuerungsrate ENR				1.00%		39'350
Bruttozinssatz				3.90%		153'413

I. Ertragswert (2) Repro- Wohn- und Geschäftshaus

Neuwert	%	Volumen/Fläche m3/ m2	Fr./ m2/m3	Total Fr.
BKP 2 Gebäude				
a) Wohn- und Geschäftshaus		703 m2	à 2'627 /m2	1'846'476
b) Praxis		226 m2	à 3'742 /m2	899'820
Total Gebäude Neuwert		928 m2		2'746'296
BKP 3 Betriebseinrichtung				0
BKP 4 Umgebung		940 m2	à 120 /m2	112'800
Zwischentotal				2'859'096
BKP 5 Nebenkosten	8.00%			228'728
Total Reproduktionskosten				3'087'824

Erneuerungsbedarf und Technische Entwertung

Nettozinssatz: 1.75%

Bauteil	Anteil an BKP 2 (%)	Anteil Fr. inkl. BNK	Gesamt- lebens- dauer	Erneuerungs-rate ENR	Restnut- zungs- dauer	Techn. Alter TA	Techn. Entwertung TE
BKP 2 Rohbau	42%	1'245'428	100 J.	4'669	66 J.	34 J.	214'427
Fassade	6%	170'598	55 J.	1'870	45 J.	10 J.	20'243
Fenster	5%	142'705	40 J.	2'493	30 J.	10 J.	26'992
Dach	3%	103'137	50 J.	1'307	30 J.	20 J.	30'982
Elektro	5%	142'705	40 J.	2'493	20 J.	20 J.	59'097
HLKK	6%	188'112	35 J.	3'941	35 J.	0 J.	-
Sanitär	5%	135'570	40 J.	2'369	30 J.	10 J.	25'642
Küchen	3%	98'596	25 J.	3'178	15 J.	10 J.	34'400
Lifte	0%	-	40 J.	-	0 J.	40 J.	-
Ausbau 1	13%	397'629	35 J.	8'331	25 J.	10 J.	90'183
Ausbau 2	12%	341'520	35 J.	7'155	25 J.	10 J.	77'457
BKP 3 Betriebseinrtg.		-	20 J.	-	0 J.	20 J.	-
BKP 4 Umgebung		121'824	50 J.	1'544	35 J.	15 J.	26'224
Total	100%	3'087'824		39'350			605'646

Lageklassentabelle Wohnen

Berechnung Lageklasse: (nach SIV)	Bew.	Klasse	Durchschnitt
A. Standort	1	5.0	
B. Nutzung	1	5.0	
C. Wohnlage	1	5.0	
D. Erschliessung	1	5.0	
E. Marktverhältnisse	1	4.0	
Total		24.0	4.80
Steigerungsfaktor	x		0.40
Reduktionsfaktor	0		
Lageklasse		5.20	= Landwert in % 32.5

Aufteilung Ertragswert:

Anteil rel. Landwert	32.5 %	von	3'933'216	1'278'295
Anteil rel. Bauwert	67.5 %	von	3'933'216	2'654'920

I. Ertragswert Verkehrswert (3)

Ertragswert		Fr.	3'933'216
Abzüge:		(Wohn-, Nutzungs-Rechte etc. sind in Abzug zu bringen)	
Technische Entwertung TE		Fr.	605'646
Notwendige Sanierungen		Fr.	0
Wohnrecht	0	separat auszuweisen	Fr. 0
Nutzungsrecht	0	separat auszuweisen	Fr. 0
weitere Abzüge	0	Fr.	0
weitere Abzüge	0	Fr.	0
Total Abzüge		Fr.	-605'646
Zuschläge:			
Baulandreserve		Fr.	0
m ²	à Fr.	Fr.	0
weitere Zuschläge	0 0	Fr.	0
Total Zuschläge		Fr.	0
Wert Liegenschaft mit Berücksichtigung aller Abzüge und Zuschläge			
Gemeinde:	0		
GB oder IR Nr.	0		
	0	Gebäude Nr.	0
Total Verkehrswert		Fr.	3'327'570
Total Verkehrswert gerundet		Fr.	3'328'000

Auswertungen:

Bruttorendite	4.61%
Anteil Aufwand (Betriebskosten - Erneuerungsbedarf) am Mietertrag	55.13%
Erneuerungsbedarf in % v. BKP 2-5	1.27%
Entwertung in % BKP 2-5	19.61%

II. VERKEHRSWERT PARZ. 1762

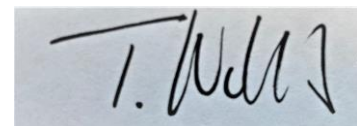
Der Verkehrswert wird aus Real- und Ertragswert berechnet. Dabei kommt dem Ertragswert in der Regel die höhere Gewichtung zu, in der Erkenntnis, dass ein Objekt letztlich nur soviel Wert hat, wie daraus Nutzen resultiert.

In der aktuellen Marktsituation wird der Realwert nicht berücksichtigt.

II. VERKEHRSWERT, gerundet

Fr. 3'330'000.--

Möhlín, 02.08.2023



T. Wullschleger

Geht in elektronischer Ausführung an Gemeinde Möhlín, Herr Marius Fricker, Gemeindeschreiber Möhlín

III. (1) KONTROLLSCHÄTZUNG ERTRAGSWERT PARZ. 1762

Mietwert pro Jahr auf Grund der Nettoflächen, exklusive Nebenkosten

a) Flächen Wohn- und Geschäftshaus						
EG	Büro	86 m ²	à Fr.	270 /	Jahr Fr.	23'220
EG	Arztpraxis	212.0 m ²	à Fr.	300 /	Jahr Fr.	63'600
OG	Wohnraum	281.7 m ²	à Fr.	150 /	Jahr Fr.	42'261
	TOTAL	<u>493.7 m²</u>				

b) Nebenflächen						
EG	Garage 1	20.0 m ²	à Fr.	80 /	Jahr Fr.	1'600
EG	Garage 2	20.0 m ³	à Fr.	80 /	Jahr Fr.	1'600
	Parkplatz	<u>7 Stk</u>	à Fr.	50 /Mt	Jahr Fr.	4'200
	TOTAL	<u>40.0 m²</u>				

ALLGEMEIN						
	Umgelände				Jahr Fr.	500

TOTAL					Fr.	136'981
-------	--	--	--	--	-----	---------

(Mietwert : Kapitalisierungssatz x 100)

Mietwert kapitalisiert mit	4.28 %				Fr.	3'204'234
----------------------------	--------	--	--	--	-----	-----------

II. ERTRAGSWERT, gerundet					Fr.	3'204'000.--
----------------------------------	--	--	--	--	------------	---------------------

III. (2) REALWERT PARZ. 1762

a) Gebäudekosten						
MFH, AGV-Nr. 1078, m ² -Wert	702.8 m ²	x	Fr. 2'627	Fr.	1'846'476	
Altersentwertung	23 %			Fr.	-424'689	

b) Gebäudekosten						
Praxis AGV-Nr. 1078, m ² -Wert	240.5 m ²	x	Fr. 3'742	Fr.	899'820	
Altersentwertung	25 %			Fr.	-224'955	

c) Umgebungsarbeiten						
	940 m ²	x	Fr. 120	Fr.	112'800	
(Aushub, Hinterfüllung, Planie, Beläge, Bepflanzung, Erschliessung)						

d) Nebenkosten						
	8 %		(von Pos. a-c)	Fr.	228'728	
(Bewilligung, Anschlussgebühren, Finanzierung)						

TOTAL				Fr.	2'438'179	
--------------	--	--	--	-----	-----------	--

LAGEKLASSE NACH SIV: 5.20

LANDWERT-PROZENTSATZ: 32.50%

e) Relativer Landwert				Fr.	1'486'730	
------------------------------	--	--	--	-----	-----------	--

(Formel: Erstellungskosten, ohne Altersentwertung)

$$3'087'824 \times 32.50\% : (100\% - 32.50\%) = 1'486'730$$

REALWERT				Fr.	3'924'909	
-----------------	--	--	--	-----	-----------	--

Landanteil 1352 m²
 (Dies entspricht einem Landpreis von Fr. 1'100 .-/m²)

III. REALWERT, gerundet				Fr.	3'925'000.--	
--------------------------------	--	--	--	-----	--------------	--

III. (3) KONTROLLSCHÄTZUNG MISCHWERT PARZ. 2197

Der Verkehrswert wird aus Real- und Ertragswert berechnet. Dabei kommt dem Ertragswert in der Regel die höhere Gewichtung zu, in der Erkenntniss, dass ein Objekt letztlich nur soviel Wert hat, wie daraus Nutzen resultiert.

GEWICHTUNG :

$$(3 \times \text{ERTRAGSWERT} + 1 \times \text{REALWERT}) : 4 =$$

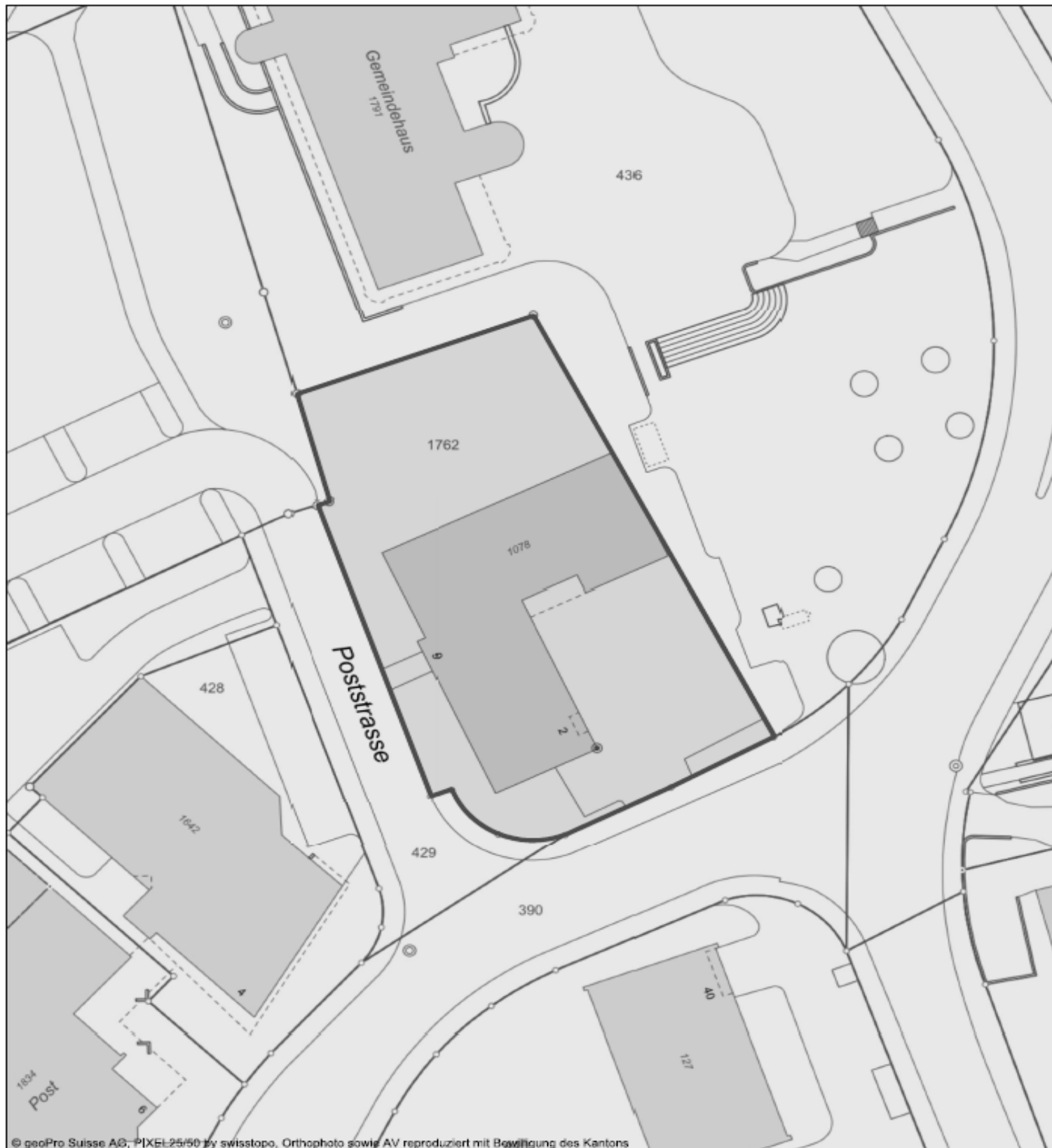
$$3 \times 3'204'234 + 1 \times 3'924'909 : 4 = 3'384'403$$

VERKEHRSWERT PARZELLE 1762

3'384'403

VERKEHRSWERT, gerundet

Fr. 3'384'000.--



© geoPro Suisse AG, PIXEL25/50 by swisstopo, Orthophoto sowie AV reproduziert mit Bewilligung des Kantons

geoPro
Suisse

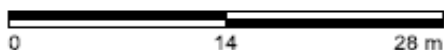
Für dieses Dokument und dessen Inhalt behält sich der jeweils zuständige Datenherr alle Rechte vor. Die Weiterverwertung der Inhalte zum Zwecke der Bauplanung, der Auskunftserteilung an Dritte sind ohne dessen ausdrückliche Zustimmung verboten. Der rechtskräftige Zustand, die Aktualität und die Genauigkeit der Inhalte sind immer beim jeweiligen Datenherr nachzufragen. Höhenangaben sind vor jeder Anwendung zu überprüfen.



© geoPro Suisse AG, PIXEL25/50 by swisstopo, Orthophoto sowie AV reproduziert mit Bewilligung des Kantons

Gemeinde: Möhlin
Öffentliche Karte
Ausgabedatum: 06.07.2023

Original-Massstab: 1:500



Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoPro Suisse AG

Für Fragen zum Produkt kontaktieren Sie uns unter webgis@geoprosuisse.ch

Nicht massstäblich