

ATELIER 2008

Planung + Architektur Gebäudeschätzungen

Gibelstrasse 25, 2540 Grenchen

Tel.Nr. 032 653 15 72 / Natel 077 420 04 70

E-Mail: richard.kaufmann@besonet.ch

Verkehrswertschätzung

Einfamilienhaus, Höhenweg 3. 4514 Lommiswil





Verkehrswertschätzung**Einfamilienhaus, Höhenweg 3, 4514 Lommiswil**

Baujahr	1962
Grundbuchnummer	340
Landfläche	515 m ²
Wohnzone 2	2- geschossig
Ausnützungsziffer	0.40
Gebäudehöhe	7.50 Meter
Firsthöhe	10.5 Meter
Geschosszahl	2

Gebäudeversicherungswert (Neuwert) 16.03.2021 Fr. 375'380.-

Lage

Die Liegenschaft liegt am Höhenweg im nördlichen Teil der Gemeinde Lommiswil in einem fertig ueberbauten Wohnquartier. Im Erdgeschoss befindet sich die 4 ½ Zimmerwohnung.

Die restlichen Angaben sind im Raumprogramm ersichtlich.

Lommiswil liegt auf 565 Meter über Meer, ca. 5 Km (Luftlinie) nordwestlich der Stadt Solothurn in aussichtsreicher Lage am Jurasüdfuss. Mit 1608 Einwohnern gehört Lommiswil zu den mittelgrossen Gemeinden des Kantons Solothurn. Die Gemeinde liegt abseits der grösseren Durchgangsstrassen, ist aber von Solothurn sowie von Grenchen leicht erreichbar. Lommiswil ist auch durch die Eisenbahnlinie Solothurn – Münster erschlossen. Im weiteren ist die Gemeinde auch durch die Busbetriebe Grenchen Umgebung sowie durch den Busbetrieb Solothurn erschlossen. Der Autobahnanschluss an die A5 liegt ca. 8 Km entfernt.

Grundstück / Zone

Das Grundstück liegt in der 2-geschossigen Wohnzone und hat eine Fläche von 515.- m². Die Ausnützungsziffer beträgt 0.40. Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 206.- m². Die vorhandene Bruttogeschossfläche beträgt lediglich 91.- m², es besteht noch eine Reserve von 115.- m² Bruttogeschossfläche.

Technische Angaben

Im Raumprogramm ist der Ausbaustandart im Detail ersichtlich. Massivbauweise im Untergeschoss Betonboden, Aussenwände in Beton, Zwischenwände BS / KS, Decke in Beton. Erdgeschoss Einsteinmauerwerk 15 cm, Innen zusätzlich Isoliert. Zwischenwände in Backstein. Decke in Beton. Estrich Sparrenlage, Unterdach, Ziegellattung und Ziegel. Im Estrich ist keine Isolation vorhanden. Zentralheizung mit Holzfeuerung im Untergeschoss. Fenster mit Isolierverglasung, Jalousieladen.

Zustand

Die Liegenschaft war bis März 2023 bewohnt. Es müssten verschiedene Energetische Massnahmen vorgenommen werden. Fassade und Dachuntersicht ist eine Renovation nötig.

Gartenanlage / Umgebung

Normale Gartenanlage mit Sträuchern und Bäumen. Rasenflächen. Garagezufahrt muss saniert werden. Garten entlang der Nordfassade sollte neu gestaltet werden.

Bemerkungen zur Berechnung

Die Berechnungen wurden nach den Richtlinien des SIV erstellt .Beim Landwert wurde der relative Landwert mittels Lageklassentabelle des SIV ermittelt.

Das Objekt wurde am 13. 03. 2023 besichtigt.

Raumbeschrieb

Untergeschoss

Werkstatt (Garage)

Boden: Lino

Wände: Holz

Decke: Holz

Zimmer Nicht Isoliert. Keine Heizung

Boden: Lino

Wände: Holz

Decke: Sagex

Waschküche Waschmaschine. Tumbler

Boden: Ueberzug

Wände: Roh

Decke: Roh

Heizung Holzofen, Boiler

Boden: Ueberzug

Wände: Roh

Decke: Roh

Vorplatz

Boden: Lino

Wände: Roh

Decke: Roh

Erdgeschoss

Büro: Holz

Wände: Holz

Decke: Holz

Zimmer Ost

Boden: Laminat

Wände: Holz

Decke: Holz

Zimmer Süd

Boden: Lino

Wände: Abrieb

Decke: Sagex

Wohnen / Essen Ausgang auf gedeckte Terrasse

Boden: Laminat

Wände: Abrieb

Decke: Holz

<u>Küche</u>	Klein
Boden:	Platten
Wände:	Platten
Decke:	Sagex
<u>WC Dusche</u>	
Boden:	Platten
Wände:	Platten
Decke:	Holz
<u>Vorplatz</u>	
Boden:	Lino
Wände:	Abrieb
Decke:	Sagex
<u>Eingang</u>	Treppe zum UG in Beton
Boden:	Platten
Wände:	Abrieb
Decke:	Abrieb

Kubische BerechnungUntergeschoss

10.65 x 8.50 x 2.60	=	235.40 m3
1.90 x 0.70 x 1.20	=	1.60 m3
1.40 x 0.70 x 1.20	=	1.18 m3
1.30 x 0.70 x 1.20 x 2	=	2.18 m3
	=	<u>240.36 m3</u>
	=	<u>241.00 m3</u>

Erdgeschoss

10.80 x 8.55 x 3.30	=	304.70 m3
	=	<u>305.00 m3</u>

Sitzplatz

4.00 x 2.60 x 3.00	=	31.20 m3
	=	<u>32.00 m3</u>

Bruttogeschossfläche

10.65 x 8.50	=	90.52 m2
	=	<u>91.00 m2</u>

Landfläche	=	515.00 m2
Ausnutzungsziffer 0.40	=	<u>206.00 m2</u> <u>Bruttogeschossfläche</u>

Bruttogeschossfläche Maximal	=	206.00 m2
Bruttogeschossfläche vorhanden	=	<u>91.00 m2</u>
Bruttogeschossfläche Reserve	=	<u>115.00 m2</u>

Realwertmethode
Relativer Landwert

Summe Neuwerte

0	Erschliessung			Fr. 20'000.-
2	Gebäude			
	Untergeschoss	241.00 m3 à Fr. 490.00	Fr. 118'090.-	
	Erdgeschoss	305.00 m3 à Fr. 850.00	Fr. 259'250.-	
	Sitzplatz	32.00 m3 à Fr. 420.00	Fr. 13'440.-	
	Eingang		Fr. 4'020.-	Fr. 394'800.-
4	Umgebung			Fr. 45'000.-
5	Baunebenkosten			Fr. 18'000.-
				Fr. 477'800.-
	<u>Summe Neuwerte</u>			<u>Fr. 478'000.-</u>

Lageklasse

A	Standort	3.0	Dorfrand, Nähe Hauptstrasse
B	Nutzung	3.5	Einfache bis mittlere Wohnzone
C	Wohnlage	5.0	Gute bis sehr gute Wohnlage
D	Erschliessung	3.0	Mittel, öffentlicher Verkehr
E	Marktverhältnisse	<u>3.0</u>	Ausgeglichen
		<u>17.5</u>	

Lageklasse $17.5 : 5 = 3.5$ $3.5 \times 6.25 \% = \underline{21.87 \% \text{ Landwertanteil}}$

BKP 2-5 x LW % : (100 % - LW%)
Fr. 458'000.- x 21.87 % : 78.13 %

Fr. 128'202.-

Relativer LandwertFr. 129'000.-

Verkehrswert

0	Erschliessung		Fr. 20'000.-
2	Gebäude	Fr. 394'800.-	
	./ Altersentwertung 40 %	Fr. 157'920.-	Fr. 236'880.-
4	Umgebung		Fr. 45'000.-
5	Baunebenkosten		Fr. 18'000.-
	Relativer Landwert		<u>Fr. 129'000.-</u>
			Fr. 448'880.-
	<u>Verkehrswert, Realwert</u>		<u>Fr. 449'000.-</u>

Ertragswert**Mietwert**

1 Wohnung 4 Zimmer	Fr. 1'900.- x 12	Fr. 22'800.-
1 Garage	Fr. 150.- x 12	<u>Fr. 1'800.-</u>
Mieten pro Jahr		<u>Fr. 24'600.-</u>

Kapitalisierungssatz

Zinssatz (Basiszins)	2.6 %
Betriebskosten	0.4 %
Unterhalt	1.1 %
Rückstellungen	1.1 %
Verwaltung	<u>0.2 %</u>
	<u>5.4 %</u>

Ertragswert	
<u>Fr. 24'600.- x 100</u>	
5.4	<u>Fr. 455'550.-</u>

Verkehrswert (Mittel Realwert + Ertragswert)

<u>Fr. 449'000.- + Fr. 455'550.-</u>	
2	<u>Fr. 452'275.-</u>

Verkehrswert Fr. 440'000.- bis Fr. 465'000.-

Amtschreiberei Region Solothurn

Grundbuchamt
Postfach
Rötistrasse 4
4502 Solothurn
Telefon 032 627 75 11

Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Lommiswil	340	Liegenschaft	Nein

GRUNDBUCHAMT REGION SOLOTHURN

Solothurn, 30. Januar 2023

farsran

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lommiswil / 340

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: Lommiswil
Grundstück-Nr.: 340
E-GRID: CH 36713 20675 24

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Bächlisacker
Plan-Nr.*:
Fläche*: 515 m2
Gebäude*: Wohnhaus, Vers. Wert (100%):271'621.00
Höhenweg 3
Katasterwert*: CHF 92'700.00
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum 18.11.1968 003-K 231 Kauf
Zürcher Hans, 18.06.1937

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

11.09.1961 003-D 59 (R) Näherbaurecht ID.003-1000/002945
z.L. LIG Lommiswil/344

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

07.03.2002 003-P 2002/00066 **Nachrücksungsrecht** ID.003-2002/000047
gehört zu: Pfandrecht ID 003-2002/000056

Grundpfandrechte:

23.12.2016 010-B 2016/2034 **0. Pfandstelle, Namen-Grundpfandverschreibung,**
CHF 8'764.70, Max. 2.625%, ID.010-2016/001281,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Lommiswil,
Lommiswil
Bemerkungen: zu verzinsen ab: 10.01.2016

07.08.1997 003-P 1997/00272 **1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,**
CHF 110'000.00, Max. 10.000%, ID.003-1997/000096,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Selzach-Lommiswil,
Lommiswil

07.03.2002 003-P 2002/00066 **2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 90'000.00,**
Max. 12.000%, ID.003-2002/000056, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Wandflue

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lommiswil / 340

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

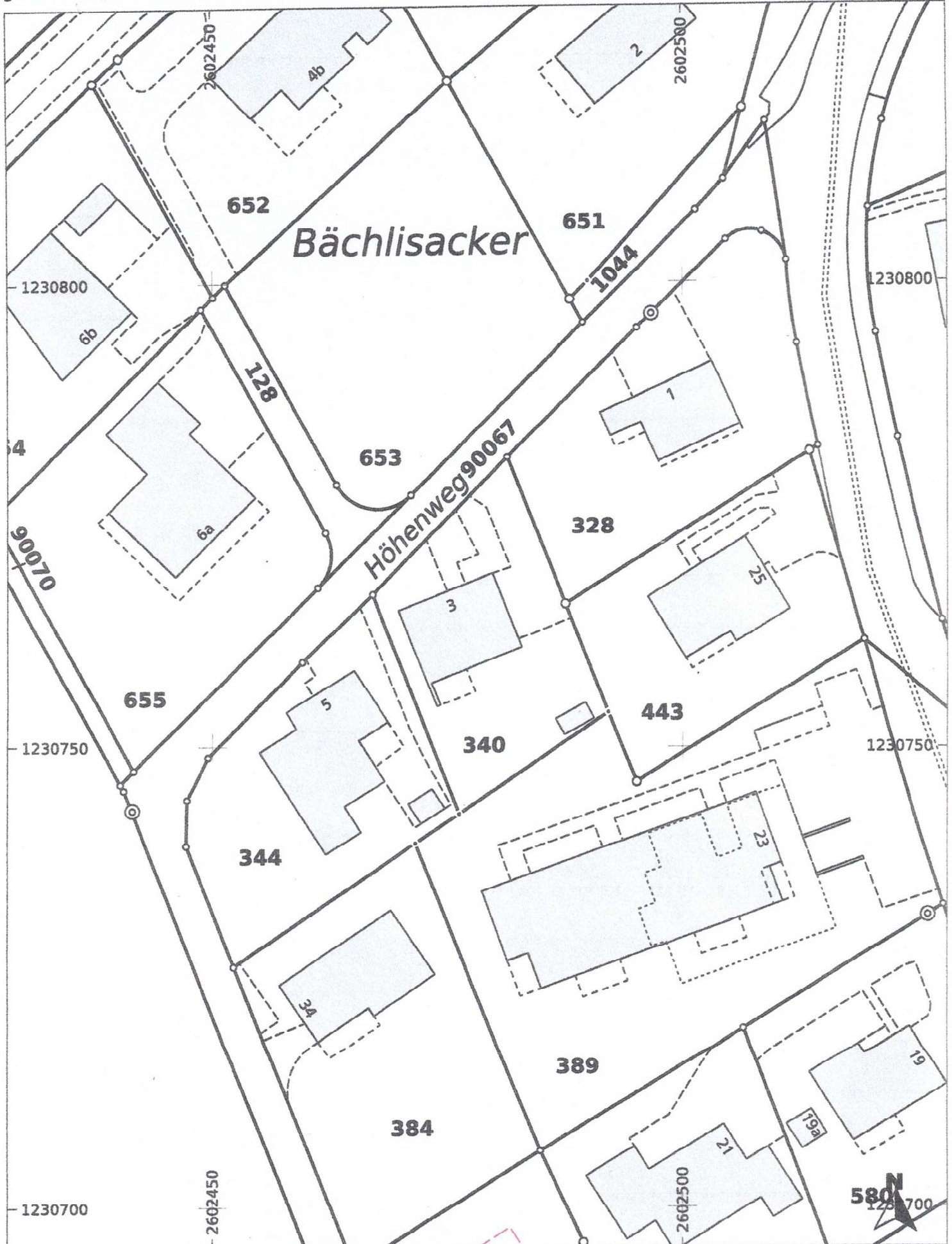
Genossenschaft (mit Sitz in Selzach), Selzach
gehört zu: Vormerkung ID 003-2002/000047

Bemerkungen: Neuausfertigung (9.7.2009 P 2009/00830)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. Januar 2023:	keine
Geometergeschäfte bis 28. Januar 2023:	keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen





Gebäudedetail G-0013584, Wohnhaus Schätzung vom 16.03.2021

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m ³	Entwertung ¹	Wert CHF
Wohnhaus	1962	10.80	8.55	3.20	295	35 % NW	247'800
Keller		10.65	8.50	2.60	235	35 % NW	112'800
Sitzplatz Süd		4.00	2.60	3.00	31	35 % NW	11'780
Eingang Nord						35 % NW	3'000
Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 138.2)						CHF	375'380

Tarifcode 200

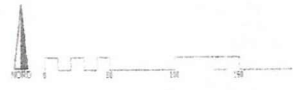
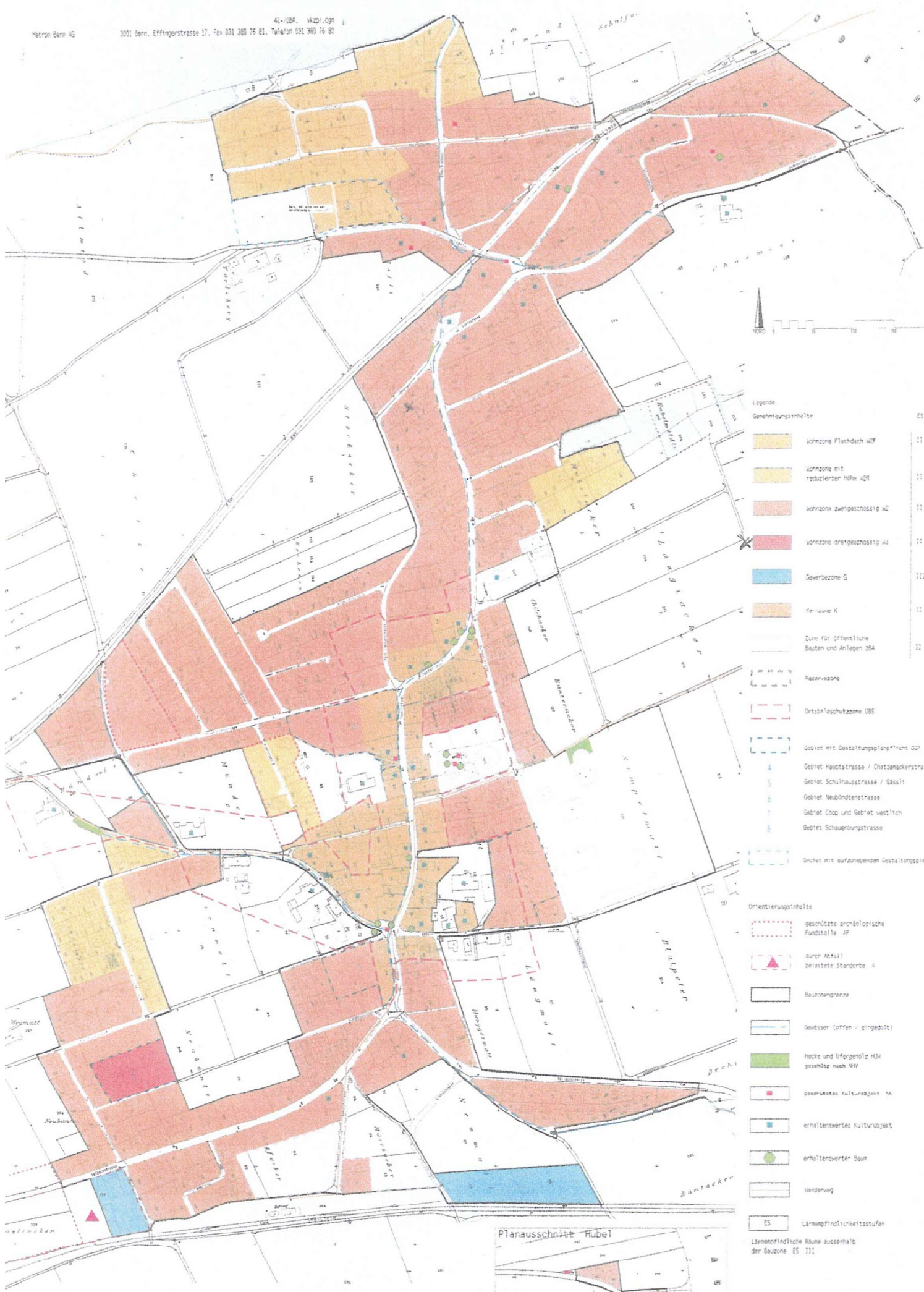
Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus

¹Entwertung bis 50% = Neuwert versichert

NW = Neuwert

ZW = Zeitwert

FW = Festwert



- Legende**
- Genehmigungseinheiten**
- Wohnzone Flachdach wFf ES
 - Wohnzone mit reduzierter Höhe wR II
 - Wohnzone zweigeschossig wZ II
 - Wohnzone dreigeschossig wD II
 - Gewerbezone G III
 - Kernzone K II
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oBA II
 - Reservezone
 - Ortsblattschutzzone OStS
 - Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht GStP
 - Gebiet Hauptstrasse / Ostzonenkerstr
 - Gebiet Schulhausstrasse / Gässli
 - Gebiet Wubündenstrasse
 - Gebiet Coop und Gebiet westlich
 - Gebiet Schaubühnenstrasse
 - Gebiet mit aufzunehmendem Gestaltungsplan
- Orientierungseinheiten**
- geschützte archaische Fundstelle iF
 - durch Abfall belastete Standorte A
 - Baugrenze
 - Gewässer (offen / eingedolt)
 - Hacke und Lieferholz HSt geschützt nach NHV
 - geschütztes Kulturobjekt Kk
 - erhaltenswertes Kulturobjekt
 - erhaltenswerter Baum
 - Wanderweg
 - ES
- Lärmempfindliche Räume ausserhalb der Bauzone ES III**

