



# KEEL BAUKONZEPT

Seite 1

## Grundstücke Kat. 321 + 322, Zürcherstrasse, Oberlunkhofen

BASISDATEN		Auftraggeber	Raphael Biderbost
Beschreibung...	Baulandbewertung	Adresse, Telefon	Zürcherstr. 4, 8917 Oberlunkhofen, 079 792 50 11
Schätzung-Nr.	2022 - 0034	Bewerter	Martin F. Keel, dipl. Arch. ETH SIA MBA-INSEAD
		Adresse, Telefon	Rütihaldenstr. 4, 8956 Killwangen, 056 401 40 79
Strasse / Hausnr.:	Zürcherstrasse 4, 6	Zone:	WG3, AZ: 0.75
PLZ / Ort:	8917 Oberlunkhofen	Grundstücksfläche (m2):	831 m2 Kat. 321 + 322
		Ausnützung:	0.75
Eigentümer / Kunde:	Raphael Biderbost	Raumprogramm:	Eigene Annahme: 8 x 3.5-ZWG, 3 x 3.5-ZWG-Attika
Adresse:	Zürcherstrasse 4		
PLZ / Ort:	8917 Oberlunkhofen		
Grundbuch:	Oberlunkhofen		
Parzellen Nr.:	321, 322		
bebaut/unbebaut:	bebaut		
Baurechts-Parz. Nr.:		Letzte Bewertung:	
Bewertungszweck:	andere	Amtl. Schätzung:	
<b>Grundlagen:</b>			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>	2 GB-Auszüge	4.8.2022
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		6.3.2019
Katasterplan/Geometerplan	<input checked="" type="checkbox"/>		11.8.2022
Gebäudeversicherungsausweis	<input type="checkbox"/>		
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Pläne	<input type="checkbox"/>		
Fotos	<input type="checkbox"/>		
Altlastenkataster	<input type="checkbox"/>		
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung	<input checked="" type="checkbox"/>		12.8.2022
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		

Verkehrswert am:	23. August 2022	CHF	1'810'000
------------------	-----------------	-----	-----------



Ansicht von der Kantonsstrasse her

# Grundstücke Kat. 321 + 322, Oberlunkhofen



Weitere Ansicht von der Kantonsstrasse her



Ansicht von SO

# Grundstücke Kat. 321 + 322, Oberlunkhofen

## QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut       3 mittel       4 schlecht  
 2 gut             5 sehr schlecht

### Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen

2 Oberlunkhofen ist eine Einwohnergemeinde im Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Bremgarten und liegt im Reusstal. Anzahl Einwohner aktuell: 2'098. Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Sie ist mit dem Bus an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

2 Das Grundstück liegt an zentraler Lage in der Gemeinde in der Bauzone WG 3. Im westlichen Teil führt die Kantonsstrasse vorbei. Gegen Süden auf der Hauptwohnseite keine Immissionen. Die Geschäfte, die Schulen und die Bushaltestellen sind in Gehdistanz erreichbar.

### Bebaubarkeit

Parzellenform, Topografie, öffentlichrechtliche und/oder privatrechtliche Einschränkungen (Bauverbot, Näherbaurechte etc.)

2 Es handelt sich um 2 überbaute Grundstücke.

### Grundstücksbeschaffenheit

Bodenqualität, Grundwasserspiegel etc.

Keine Angaben vorhanden.

### Nutzungsmix

Anteile Produktions- / Gewerbeflächen, Büro- / Wohnanteil

2 In der Bauzone WG3 sind Bauten für das Wohnen und das Gewerbe möglich.

### Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

1 Die Nachfrage von Grundstücken an dieser zentralen Lage im Ort beurteile ich als sehr gut vorhanden. Die Vermietbarkeit wie auch die Verkäuflichkeit beurteile ich als gut vorhanden.

### Baureife

Grundstück erschlossen (verkehrstechnisch, installationstechnisch), Gestaltungs-/Quartierplanpflichtig, rechtskräftige Bau und Zonenordnung

2 Für das Grundstück besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

### Ausnützung

Höhe der Ausnützungs-/ Baumassenziffer, zulässige Ausnützung realisierbar ?

2 Ausnützung: 0.75 + zusätzlich Attikageschoss zusätzlich zur Ausnützung möglich.

### Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

ja Diverse Dienstbarkeiten ohne wesentlichen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.  
 nein

### Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

ja  
 nein

### Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ?

ja  
 nein

### Gesamtbeurteilung

2 (Gesamtnote)

Es handelt sich um zwei Grundstücke, auf denen Altbauten (Abbruchobjekte) stehen.

Lage: zentrale Lage im Ort in der Bauzone W3. Ausnützung: 0.75 + Ausnützung für Attikageschoss zusätzlich zur Ausnützung.

Gestaltungsplanpflicht für eine neue Überbauung. Eine Neuüberbauung wird nur im Zusammenhang mit einem Neubauprojekt auf den Parzellen Kat. 323 und 406 möglich sein.

# Grundstücke Kat. 321 + 322, Oberlunkhofen

## QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen a.)	...	b.)	...	c.)	
<b>1.1. Kap.- Satz (in %)</b>	%		%		%	<i>Vorgaben / Empfehlung</i>
a.) Basis Zinssatz	3.30		0.00		0.00	
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage	0.74		0.00		0.00	
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage	0.00		0.00		0.00	
<b>d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt</b>						<b>Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes</b>
	<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>	<b>Wohnen</b>
* - Betriebskosten	12'225 0.24		0 0.00		0 0.00	5.00%
* - Unterhaltskosten	12'225 0.24		0 0.00		0 0.00	0.00%
* - Verwaltungskosten	11'003 0.22		0 0.00		0 0.00	0.00%
* - Mietzinsrisiko	2'445 0.05		0 0.00		0 0.00	0.00%
- Rückstellungen	0 0.00		0 0.00		0 0.00	0.00%
Total Zuschläge:	37'898 0.74		0 0.00		0 0.00	0.00%
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	<b>Total a.)</b>		<b>Total b.)</b>		<b>Total c.)</b>	<b>Anteil Gebäude-Neuwert:</b>
	<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>	0%
						Zinssatz: 3.30%
						Zyklus: 0 Jahre
						Rückstellung: 0
<b>Kap.- Satz total</b>	<b>4.78</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	

### Begründungen, Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

### 1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert

Ertrag effektiv

### 1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

SIA 116

## 2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>						
* Sicherungen, ev. Abbruchkosten	(m2)			2.86%		90'000
<b>2 Gebäude</b>						
Grundstücksfläche		831				
<b>Berechnung Ausnützungsziffer</b>						
Ausnützung		0.75				
zu realisierende BGF		623				
Geschosszahl zulässig:		3				
Grundfläche (m2) Baukörper		208				
Höhe total oberirdisch		10.50				
Höhe total unterirdisch		2.50				
Volumen total oberirdisch (m3)		2'181	900		1'963'238	
Volumen total unterirdisch (m3)		519	400		207'750	
Attikageschoss (zusätzlich zur Ausnützung möglich)		623	900		560'925	
						0
<b>Berechnung Baumasseziffer</b>						
Baumasseziffer		0.00				
Volumen total oberirdisch (m3)		0	0		0	
Volumen total unterirdisch (m3)		0	0		0	
Volumen total weitere (m3)		0	0		0	
Volumen total weitere (m3)		0	0		0	
Total Gebäude				86.96%		2'731'913
<b>4 Umgebung</b>						
Total Umgebung		623	150	2.98%		93'488
<b>5 Nebenkosten</b>	8.00%			7.20%		226'032
Finanzierungskosten:						
- Baukredit (in % v. BKP 1-4)	0.00%	Jahre 0.00	Faktor 0.00	0 %		0
<b>6 Kosten für Vermarktung</b>					Jahresertrag	
Inserate, Verkaufskosten (in % Jahresertrag)	0.00%			0 %	244'500	0
Erstvermietung (in % Jahresertrag)	0.00%			0 %	244'500	0
<b>Anlagekosten ohne Land</b>				100.00%		<b>3'141'432</b>





# Bewertungsformular Grundstücke

## BEWERTUNG

### Berechnung Landwert

Ertragswert						CHF	5'113'900
Realwert: BKP 1-6 (ohne Land)						CHF	3'141'432
Landwert inkl. Finanzierung Land	m2	831	x CHF	2374		CHF	1'972'468
Kosten Landkredit	Verzinsung: %	0.00		0.0		CHF	0
<b>Landwert</b>	m2	831	x CHF	2374		CHF	1'972'468
<b>Variante: Realisierungsaufschub (Barwert)</b>							
Aufschub zeitlich:	Jahre			2			
Verzinsung:	%			3.00			
CHF/m2	m2	831	x CHF	2237		CHF	1'859'240

### Landwert berechnet nach Lageklasse

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt			
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I						
□ Lageklassenschlüssel Wohnen	□ Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	□ Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe						
A Standort	A Standort	A Standort	1	5.00				
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	5.50				
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	5.00				
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	8.00				
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	8.00				
<b>Begründungen, Bemerkungen</b>								
Total				31.50	6.30			
Steigerungsfaktor				0.00	0.00			
Reduktionsfaktor				0.00	0.00			
<b>Lageklasse</b>				<b>6.30</b>	<b>6.30</b>			
<b>Realwert: BKP 2-5 (ohne Land)</b>				<b>CHF</b>	<b>3'051'432</b>			
<b>Landanteil</b>				<b>CHF</b>	<b>1'981'858</b>			
<b>Landwert nach Lageklasse</b>			m2	831	x CHF	2'385	CHF	1'981'858
<b>Variante: Realisierungsaufschub (Barwert)</b>								
Aufschub zeitlich:			Jahre		3			
Verzinsung:			%		3.00			
CHF/m2			m2	831	x CHF	2'183	CHF	1'813'681

<b>Verkehrswert</b>	m2	831	x CHF	2'240		CHF	1'861'440	
Gestaltungsplanpflicht	m2/m3/Stk	1	x CHF	50'000		-CHF	50'000	
weitere Abzüge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0		CHF	0	
	m2/m3/Stk	0	x CHF			CHF	0	
weitere Zuschläge	m2/m3/Stk	0	x CHF	0		CHF	0	
<b>Zwischentotal</b>	m2	831	x	2'180		CHF	1'811'440	
<b>Verkehrswert Landwert</b>	m2	831	x	2'180		CHF	1'812'000	
<b>Variante: Verkehrswert Baurechtsparzelle</b>	gemäss Anhang BR EW						CHF	0
<b>Verwendeter Verkehrswert</b>							CHF	1'810'000
Temporärer Mindernutzen	CHF	0	gemäss Anhang BW				CHF	0
Temporärer Mehrnutzen	CHF	0	gemäss Anhang BW				CHF	0
<b>Verkehrswert Total</b>							CHF	1'810'000
<b>Verwendeter Verkehrswert (gerundet)</b>							CHF	1'810'000

### Begründungen, Bemerkungen

Eigene Annahme für die möglichen Wohnflächen 623m2 BGF + Attikageschoss: 8 x 3.5 ZWG + 3 x 3.5 ZWG à je 75m2 Wohnfläche.  
Die mutmasslichen Abbruchkosten für die bestehenden Bauten sind in der Schätzung berücksichtigt.

Ort:

Kilwangen

Unterschrift:



Datum:

23. August 2022

Der Bewerter

Martin F. Keel, dipl. Arch. ETH SIA MBA-INSEAD

Der Lizenznehmer ist berechtigt, die Software an ihre besonderen Bedürfnisse im Einzelfall anzupassen („Parametrisierung“) oder sie mit interoperablen Programmen zu verbinden. Anpassungen jedwelcher Art erfolgen stets auf eigenes Risiko des Lizenznehmers.  
Im Weiteren gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss SOFTWARELIZENZVERTRAG.

# Grundstücke Kat. 321 + 322, Oberlunkhofen

## Lageklassenschlüssel Wohnen

## Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	6.30
<b>A Standort</b>											<b>LK</b>
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								<b>5.00</b>
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								<b>5.00</b>
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
<b>B Nutzung</b>											<b>5.50</b>
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				<b>6.00</b>
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.20 - 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)					<b>5.00</b>
<b>C Wohnlage</b>											<b>5.00</b>
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			<b>6.00</b>
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				<b>4.00</b>
<b>D Erschliessung</b>											<b>8.00</b>
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel, gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr, unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		<b>8.00</b>
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				<b>8.00</b>
<b>E Marktverhältnisse</b>											<b>8.00</b>
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			<b>8.00</b>

### Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle:  
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT  
2005

# Grundstücke Kat. 321 + 322, Oberlunkhofen

## Lageplan

Zürcherstrasse 4, 6  
8917 Oberlunkhofen

