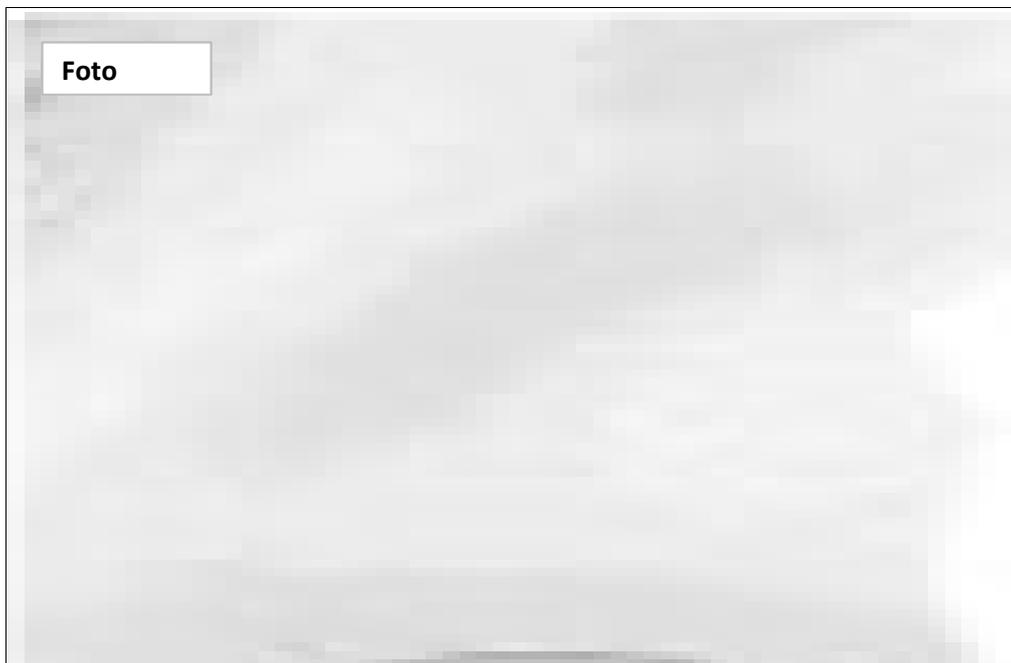


Marktwertermittlung

Objekte Liegenschaft Musterwil Nr. 1326
Einfamilienhaus
Blumenweg 62, 5555 Musterwil



Eigentum Alleineigentum
Muster Brigitte
Blumenweg 62, 5555 Musterwil

Auftraggeberin Muster Brigitte
Blumenweg 62, 5555 Musterwil

Marktwert CHF 915'000

Bewertungsstichtag 15.07.2019

Beauftragte Bewertung GmbH
Hauptstrasse 9
5555 Musterwil

Bewertungsexperte Max Müller
Musterwil, den 20.07.2019

-
- 2 Vorbemerkungen
 - 4 Beschrieb
 - 6 Erfassung von Raumeinheiten (RE) / zusätzliche Einbauten und Anlagen
 - 8 Ermittlung Mietwert
 - 9 Ermittlung Ertragswert
 - 10 Ermittlung Sachwert
 - 12 Ermittlung Marktwert

- Beilage 1 Fotos aussen
- Beilage 2 Fotos innen
- Beilage 3 Situationsplan
- Beilage 4 Grundrisspläne
- Beilage 5 Grundbuchauszug
- Beilage 6 Police der Gebäudeversicherung
- Beilage 7 Gefahrenkarte
- Beilage 8 Kataster der belasteten Standorte
- Beilage 9 Grundwasserkarte

| | |
|------------|---|
| Auftrag | Am 20.06.2019 erteilte Brigitte Muster dem Experten den Auftrag, den Marktwert der Liegenschaft zu ermitteln. |
| Grundlagen | <p>Die vorliegende Schätzung basiert im Wesentlichen auf folgenden Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Schweizerische Schätzerhandbuch (SHB) der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG), aktuelle Ausgabe 2019- Verordnung über die Bewertung der Grundstücke des Kantons Aargau (VBG) SAR 651.212- Basiszinssatz der Sektion Grundstückschätzung per Juli 2019 (https://www.ag.ch/de/dfr/steuern/natuerliche_personen/steuerthemen_natuerliche_personen/liegenschaften/liegenschaften1.jsp)- Grundstückbesichtigung am 15.07.2019, anwesend war die Eigentümerin Frau Muster- Grundbuchauszug vom 10.07.2019- Situationsplan (Quelle: Geoportal Aargau)- Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geoportal Aargau)- Unterlagen Gebäudeversicherung (AGV-Police oder Massblatt)- Steuerschätzung (Schätzungsprotokoll vom 10.04.1998 mit Raumeinheitenblatt vom 13.06.1986)- Pläne, erhalten von Frau Muster (Grundrisspläne 1:100, Ausführungspläne 1:50)- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde (Ausgabe 2002), Zonenplan (Ausgabe 2000). Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland laufend. Von den Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde wurde Kenntnis genommen.- Flächenaufnahmen Hauptnutzfläche, Nebennutzfläche und Aussengeschosfläche nach Norm SIA 416. Ausnahme: Dachgeschossflächen unter 1.5m werden nicht gemessen. |
| Gültigkeit | <p>Die Wertermittlung gilt für den Stichtag, wie er auf dem Titelblatt vermeldet steht. Die errechneten Werte gelten, solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussenden Faktoren keine Änderungen erfahren.</p> <p>Der Experte geht davon aus, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- ihm seitens der Auftraggeberschaft richtige und vollständige Informationen und Dokumente zur Auftragsabwicklung zur Verfügung gestellt wurden,- keine weiteren, als in diesem Gutachten erwähnten Beschränkungen und Belastungen ausserhalb des Grundbuches bezüglich der Liegenschaft bestehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Grundbuchanmeldungen vollzogen sind und aus dem Grundbuch ersichtlich sind.- von den Arbeitsergebnissen nicht auszugsweise Gebrauch gemacht wird,- das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck verwendet und nicht auf geänderte Verhältnisse übertragen wird. |
| Vorbehalte | <p>Die bestehende Bausubstanz wurde mit einer einfachen Besichtigung beurteilt. Es wurden keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Nicht zugängliche Bauteile wie Unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien wurden nicht freigelegt. Für die Wertwirkung von versteckten Baumängeln oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen. Es erfolgten keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen und keine Abklärungen über die Erdbebensicherheit der Konstruktionen. Es wurden vom Experten keine Radonmessungen durchgeführt und keine Abklärungen vorgenommen, ob am Objekt schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet worden sind.</p> <p>Macht ein Dritter von den Arbeitsergebnissen Gebrauch oder trifft er darauf basierende Entscheidungen, wird durch den Schätzungsexperten jede Haftung für direkte und indirekte Schäden ausgeschlossen, die aus den Arbeitsergebnissen allenfalls entstehen.</p> |

Definition
Verkehrswert

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert „... *der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden.*“ Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis, den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre. Verkehrswert und Marktwert sind dasselbe.

Weitere Bemerkungen zum Marktwert finden sich unter Pt. 1.1 des SHB

| | | | |
|---------------------------|---|---|--|
| Grundstück- beschrieb: | Landfläche in m ² : 592 | Bauzone: alte GB-Nummer: | Wohnzone 2 Geschosse GB 1515 |
| | Dominierte Grundstücke: | keine Wertung: | |
| | Dienstbarkeiten: | Fahrwegrecht | z.L. Liegenschaft Musterwil 430 Der Eigentümer von Parzelle 430 räumt dem Eigentümer von Parzelle 1326 im östlichen Teil seines Grundstücks das Überfahrtsrecht ein als Einfahrtsradius zu der auf Parzelle 1326 erstellten Garage. |
| | | Wertung: | im Landpreis enthalten |
| | Auszug Bau- und Nutzungsordnung: | | zulässige Geschosse 2 Ausnützungsziffer: 0.4 Gebäudehöhe: 7.0 m Firsthöhe: 11.0 m Kniestockhöhe: 0.8 m Grenzabstände: klein 4m/ gross 8m Empfindlichkeitsstufe ES II |
| | Parzelle von eher rechteckiger Form an einem nach Nordwesten geneigten Hang. Bevorzugte Wohnlage mit Aussicht, etwas abseits der lokalen Infrastruktur. | | |
| Grundwasser | Das Grundstück liegt ausserhalb von Gewässerschutzbereichen und Grundwasserschutzzonen und Arealen. Gemäss der Eignungskarte Erdwärmennutzung (AGIS) sind in diesem Bereich Erdwärmesonden möglich. | | |
| Altlasten | Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. | | |
| Radonrisiko | Die Wahrscheinlichkeit, dass der Radonreferenzwert in Musterwil überschritten wird liegt bei 2-10 % (Stand 2018. Quelle Bundesamt für Gesundheit, Webseite, Radon, Suchmaschine nach | | |
| Gebäude: | Freistehendes Einfamilienhaus mit normalem Umschwung. Das Gebäude ist in den Hang geschoben. Die Hauptwohnräume sind im Erdgeschoss mit Zimmern im Untergeschoss. Grundriss und Ausstattung sind gut. | | |
| | AGV Nr. 663 | Baujahr: 1980 | Einfamilienhaus mit Garage |
| | Gebäudevers. Schätzung: | 2006 | CHF 713'048 (Neuwert, Index 436) |
| | Gebäudeinhalt: m ³ / SIA 116 | 1143 | Volumen gem. Gebäudeversicherung |
| Erschliessung | Zufahrt, Kanalisation, Wasser, Elektro, Gas, Fernheiz , Telefon, TV-Kabel, TV-Antenne , Öffentl. Verkehr: Mittelmässige Erschliessung Bushaltestelle 'Mitte', ca. 350 m entfernt Ab dieser Bushaltestelle dauert die Reise bis Zürich HB 45 Minuten. Der Bahnhof Baden ist in 25 Minuten erreichbar. | | |
| | Autobahn: | Der Autobahnzubringer Baden-West (A1) befindet sich in 7.5 km | |
| | Einkauf: | Die wichtigen Grossverteiler befinden sich in 3 km Fahrdistanz. In einer Fussdistanz von 450 Meter befindet sich ein SPAR-Laden. | |
| | Schulen: | Alle Stufen gut erreichbar | |

| | | |
|------------------|---|---|
| Baubeschrieb | Rohbau | Untergeschoss mit erdberührender Konstruktion in Beton. Decke UG in Beton. Gemauerte Trennwände. Treppe ins UG Beton |
| | Steildach | Über UG sind Innen- und Aussenwände aus Backstein. Zweischalenmauerwerk Dachkonstruktion aus Holz. Sparrenzwischenräume gedämmt. Dachschiefer Faserzement als Eindeckung und Dachrandverkleidung. Verdeckte Rinnen. Geschupptes Unterdach aus Faserzementplatten. |
| | Fassade | Mauerwerk verputzt, Giebel mit Verkleidung aus Faserzement-Schiefer Balkongeländer mit Waschbetonelementen und Holzgeländer |
| | Fenster | Es sind noch die ursprünglichen Fenster in Holz (mit 2-fach Verglasung) eingebaut Sonnenschutz mittels Falt-Rollläden (Alu) |
| | Elektro | in einem zum Erstellungszeitpunkt üblichen Standard. |
| | Heizung | Wärmeerzeugung Öl (erneuert). Bodenheizung, Kachelofen. |
| | Sanitär | ursprüngliche Apparate in beige. |
| | Ausbau | Bodenbeläge: Teppiche, Plattenbeläge und Parkett Innenwände verputzt mit Abrieb. Im EG Dachschräge mit abgehängten Verkleidungen aus Täfer. |
| | Küche | Ca. 2010 erneuert. Üblicher Standard |
| Gebäudezustand | Es haben meist nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung stattgefunden. Die Konstruktion ist stabil. Die Bäder sind nicht modernisiert | |
| Energieeffizienz | Der Energieverbrauchs-Kennwert des Gebäudes ist nicht bekannt, ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Die Wärmedämmung ist insbesondere beim Dach und beim Boden Untergeschoss aus heutiger Sicht als schlecht einzustufen. Die Wärmebrücken wegen dem durchlaufenden Balkon sind gross. | |
| Schadstoffe | Aufgrund des Gebäudealters (Baujahr 1980) muss davon ausgegangen werden, dass Bauteile aus Faserzement, Plattenkleber sowie Kunststoffbodenbeläge asbesthaltig sind. Eingehendere Abklärungen betreffend schadstoffhaltigen Baumaterialien wurden nicht verlangt. | |
| Schwächen | Schwache Wärmedämmung und viele Wärmebrücken. Die Materialisierung entspricht meist nicht mehr dem Zeitgeschmack. | |
| Stärken | Begehrte Lage. Umfangreiches Raumangebot. Des Einfamilienhaus lässt sich innerhalb der gegebenen Grundstruktur und Einteilung recht gut an aktuelle Wohnbedürfnisse anpassen. Normale Marktgängigkeit | |

Sämtliche Masse wurden am Bau gemessen.

| Raumeinheiten | | Raum- geometrie | | Haupt- nutzfläche HNF (m ²) | Neben- nutzfläche NNF (m ²) | Aussen- fläche AGF (m ²) | Fläche für Anzahl RE relevant (m ²) | Anzahl RE | |
|------------------|--------------------------|--------------------|--------|---|---|--|---|--------------|-----|
| Etage | Raum/ Bezeichnung | Länge | Breite | | | | | | |
| EG | Eingangsbereich | 1.78 | x 1.90 | 3.38 | | | 0.00 | 0.0 | |
| | Gang | 5.30 | x 1.40 | 7.42 | | | 0.00 | 0.0 | |
| | Arbeiten | | 3.60 | x 2.49 | | | | | |
| | | | 0.60 | x 0.45 | 9.23 | | | 9.23 | 0.7 |
| | Badewanne, 2 Lavabos, WC | | 2.50 | x 2.30 | | | | | |
| | | | -0.60 | x 0.60 | 5.39 | | | 5.39 | 1.0 |
| | Schlafen | | 4.00 | x 4.05 | | | | | |
| | | | 1.00 | x 0.55 | 16.75 | | | 16.75 | 1.0 |
| | Wohnen/Essen | | 6.30 | x 4.70 | | | | | |
| | | | -0.70 | x 0.60 | | | | | |
| | | -0.80 | x 0.60 | | | | | | |
| | | 1.75 | x 1.85 | | | | | | |
| Küche | | 2.00 | x 3.90 | 39.75 | | | 39.75 | 1.7 | |
| | | 3.90 | x 3.20 | 12.48 | | | 12.48 | 1.3 | |
| | Sitzplatz, gedeckt | 5.50 | x 3.30 | | | 18.15 | 4.54 | 0.4 | |
| UG | Treppe nach oben | 2.10 | x 3.10 | 6.51 | | | 0.00 | 0.0 | |
| | Gang | | 5.40 | x 2.12 | | | | | |
| | | | 1.78 | x 0.90 | 13.05 | | | 0.00 | 0.0 |
| | Luftschutzraum | 3.49 | x 2.00 | | 6.98 | | 0.00 | 0.0 | |
| | Dusche, WC, 1 Lavabo | | 1.66 | x 2.40 | | | | | |
| | | | 1.56 | x 0.50 | 4.76 | | | 4.76 | 0.8 |
| | Kind 1 | 3.70 | x 4.10 | 15.17 | | | 15.17 | 1.0 | |
| | Gäste | 3.75 | x 4.05 | 15.19 | | | 15.19 | 1.0 | |
| | Heizung/ Trocknen | | 3.50 | x 4.12 | | | | | |
| | | | 2.33 | x 2.08 | | 19.27 | | 0.00 | 0.0 |
| | Gartensitzplatz, gedeckt | 5.30 | x 4.40 | | | 23.32 | 5.83 | 0.5 | |
| | Abstellraum/ Keller | 4.00 | x 3.89 | | | 15.56 | 0.00 | 0.0 | |
| | Feuchtkeller | | 3.48 | x 2.68 | | | | | |
| | | 2.55 | x 0.75 | | 11.24 | | 0.00 | 0.0 | |
| Waschen | 3.09 | x 1.77 | | | 5.47 | 0.00 | 0.0 | | |
| Zusammenstellung | | | | 149.09 | 58.51 | 41.47 | | 9.4 | |

| Bezeichnung | Anzahl | Ansatz pro Monat | Mietwert pro Jahr |
|-------------|--------|---------------------|----------------------|
| Garage | 1 | CHF 130 | CHF 1'560 |
| Bemerkungen | | | 1'560 |

Mietwertansatz pro Raumeinheit

Mietwertgrundansatz (gemäss VBG des Kt. Aargau)

Musterwil (AG), Kategorie 12, Indexstand Mai 1998 Punkte 862.5 CHF 2'656

Index = Mietpreisindex gesamtschweizerisch

Indexierter Grundansatz, Indexstand Juli 2019 Punkte 1119.4 CHF 3'447

Zuschläge und Abzüge zum Grundansatz gemäss Tabellen 1.10 SHB

Wohnlage

| Kriterium | Beurteilung | Note | Faktor | Punkte | | | |
|---|---|------|--------|--------|---|-------|---------|
| Örtliche Lage | mittel | 5 | 1 | 5 | | | |
| Zugangsverhältnisse, Umgebung | mittel | 6 | 1 | 6 | | | |
| Besonnung, Aussicht, Orientierung | mittel | 6 | 1 | 6 | | | |
| Immissionen | gut | 7 | 2 | 14 | | | |
| Total Wohnlagepunkte | | | | 31 | % | 1.0 | |
| Bauweise | freistehendes Einfamilienhaus, normaler Umschwung | | | | % | 30.0 | |
| Wohnungszustand | mittel abgenutzt | | | | % | -20.0 | |
| Ausbau | gut | 8 | | | % | 10.0 | |
| Anordnung | mittel | 6 | | | % | 0.0 | |
| Heizungsart | Zentralheizung Öl | | | | % | 0.0 | |
| Stockwerklage (nur bei Wohnungen im StwE) | | | | | % | 0.0 | |
| Total Zu- und Abschläge | | | | | % | 21.0 | CHF 724 |
| Mietwertansatz pro Raumeinheit bereinigt | | | | | | | 4'171 |

Mietwertberechnung

| | RE | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-----|-----|-------|-----|--------|
| Raumeinheiten über 8.0 werden nur zu | RE x CHF | 8.0 | CHF | 4'171 | CHF | 33'368 |
| ½ eingerechnet (gem. Anhang 18 VBG) | RE x CHF | 1.4 | CHF | 2'086 | CHF | 2'920 |
| Total Mietwert | 5.5-Zimmer Einfamilienhaus | | | | CHF | 36'288 |

Mietwertzusammenstellung

| | Anzahl | Mietertrag pro Monat | Mt. | Mietertrag pro Jahr |
|----------------|----------------------------|----------------------|-----------|---------------------|
| Mietwert 1 | 5.5-Zimmer Einfamilienhaus | 1 St. | CHF 3'024 | 12 CHF 36'288 |
| Mietwert 2 | Garage | 1 St. | CHF 130 | 12 CHF 1'560 |
| Total Mietwert | | | CHF 3'154 | CHF 37'848 |

Wertung/ Bemerkungen

Mietwert

Übertrag Mietwert von Seite 8 CHF 37'848

Berechnung Ertragswert

Der Ertragswert eines Grundstückes ist die Summe der zukünftigen, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Erträge. Als Ertragswert gilt der kapitalisierte Mietwert eines Grundstückes.

| Kapitalisierungssatz | Anteile | Anteile an den Mieten | Anteile an den Mieten | | |
|--|---------------|--------------------------|--------------------------|---------------|---------|
| Basiszinssatz (gem. KStA, Sektion Grundstückschätzung) | 3.68 % | 73.16 % | CHF | 27'690 | |
| Betriebskosten | 0.25 % | 4.97 % | CHF | 1'881 | |
| Instandhaltungskosten | 0.70 % | 13.92 % | CHF | 5'267 | |
| Mietzinsrisiko | - % | - % | CHF | 0 | |
| Rückstellungsbedarf für grosszyklische Erneuerungen (Angelehnt an die Berechnung des Rückstellungsbedarfs im Sachwert) | 0.40 % | 7.95 % | CHF | 3'010 | |
| Total Kapitalisierungssatz | 5.03 % | 100.00 % | CHF | 37'848 | |
| Ertragswert = Mietwert : Kapitalisierungssatz x 100 | | | | CHF | 752'445 |

Basiszinssatz: Grundlage für diesen Basiszins sind der Zinssatz für 1. Hypotheken der Aargauischen Kantonalbank vom 01.01.1912 bis am 31.08.2008 und ab dem 01.09.2008 der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen. Der Basiszinssatz setzt sich zusammen aus 1/4 des aktuellen Zinssatzes und 3/4 des aktuellen Durchschnitts der letzten 50 Jahre. Diese Berechnung stimmt mit den empfohlenen Vorgaben gem. SHB überein.

| Bauwert | | | CHF | CHF |
|---|-----------------------------|----------------------|---------|---------|
| Neubauwert per 2019 | Einfamilienhaus | 895 m ³ | 780 | 698'100 |
| | Sitzplatz mit Garage | 248 m ³ | 390 | 96'720 |
| Total Gebäudeneubauwert | | 1'143 m ³ | | 794'820 |
| Umgebung in % vom Gebäudeneubauwert | | 8.00 % | | 63'586 |
| | Plausibilisierung Umgebung: | | | |
| | Gestaltete Flächen | 426 m ² à | 150 CHF | 63 900 |
| Nebenkostenanteil der Entwertung unterliegend | | 3.50 % | | 27'819 |
| Gebäudeneubauwert inkl. Umgebung und Nebenkosten die der Entwertung unterliegen | | | | 886'224 |
| Nebenkosten nicht der Entwertung unterliegend | | 3.50 % | | 27'819 |
| Total Neubauwert | | | | 914'043 |

Altersentwertung

Bestimmung des Alters extrapoliert nach Bauteilgruppen

| Bauteilgruppe | Anteil an den Kosten in % | Gesamt-lebensdauer | Effektives Alter | Rest-nutzungs-dauer | Extrapoliertes Alter |
|--|---------------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------------|
| Rohbau 1 | 40 | 100 | 39 | 61.00 | 15.60 |
| Rohbau 2 | 20 | 50 | 30 | 20.00 | 12.00 |
| Ausbau | 20 | 45 | 30 | 15.00 | 13.33 |
| Installationen | 20 | 40 | 30 | 10.00 | 15.00 |
| | 100 | | | | 55.93 |
| Gebäudealter gerundet | | | | 56 Jahre | |
| Theoretische Gesamtlebensdauer | | | | 100 Jahre | |
| Unterhaltszustand | | | | mittel | |
| Altersentwertung gem. SHB 2012 (Tabelle 6.3.6) | | | | | 44.00 % -389'939 |

Berechnung Rückstellungsbedarf finanzmathematisch

Alle X Jahre müssen Y % des Sachwerts, welcher der Entwertung unterliegt erneuert werden.

| | | | |
|--------------------------------|---------|----|--------------------|
| Erneuerungszyklus | X | 40 | Jahre |
| Zinssatz/Rentenendwertfaktor | 3.68 % | / | 88.1586 |
| Anteil der Baukosten | Y | 30 | % |
| Erneuerungsbedarf | | | 265'867 |
| Rückstellungsbedarf jährlich | 265'867 | | 3'016 ¹ |
| | 88.1586 | | |
| Wertquote Stockwerkeinheit | | | 1'000 /1000 |
| Anteil Rückstellungsbedarf SWE | | | 3'016 |

¹ Dieser Betrag sollte mit dem Rückstellungsanteil in der Berechnung des Kapitalisierungssatzes ungefähr übereinstimmen.

Zeitbauwert CHF 524'104

Absoluter Landwert

Der Landwert wird aufgrund der gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermittelt.

Die Vergleichspreise für die Jahre 2017 bis und mit 2019 lagen in der Gemeinde Musterwil bei rund CHF 600 bis CHF 725 pro m². Aufgrund der bevorzugten Lage ist ein Landwert im oberen Bereich der gehandelten Preise gerechtfertigt.

Ein Landwert in Höhe von CHF 700 pro m² ist marktkonform.

| Landwert | Fläche in m ² | Ansatz in CHF/m ² | Landwert in CHF |
|--|--------------------------|------------------------------|-----------------|
| Parzelle 1435 zum EFH | 592 | 700 | 414 400 |
| Mehrumschwung | 0 | 0 | 0 |
| Zwischentotal | 592 | | 414 400 |
| Total Landwert | | | 414 400 |
| Sachwerte | | | 938 504 |
| Zuschlag Gewinn-/Risikomarge (nur bei Stockwerkeigentum) | | | 0% |
| Sachwert Total | | | 938 504 |
| Anteil Sachwert Stockwerkeinheit | | 1'000 /1000 | 938 504 |
| Zus. Sachwerte | | | 0 |
| Total Sachwerte | | | CHF 938'504 |

| | | | |
|----------|-------------|-----|---------|
| Übertrag | Sachwert | CHF | 938 504 |
| | Ertragswert | CHF | 752 445 |

Ertragswertgewichtung bei Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser

| Kriterien | Gewichtskoeffizient | | | | Wertung |
|------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------|
| | 0 | 0.1 | 0.2 - 0.4 | 0.5 | |
| Objektgrösse | ideal | normal | Objekt mit unnutzbaren Räumen | unüblich | 0.1 |
| Gebäudecharakter | sehr gefällig ansprechend | gefällig ansprechend | normal | ausgefallen, unüblich ortsfremd | 0.3 |
| Bauart | stabil massiv | massiv | gemischt | Leichtbauweise | 0.1 |
| Raumanordnung | zweckmässig zeitgemäss | zweckmässig üblich | brauchbar | unzweckmässig | 0.2 |
| Wohnlage | sehr gut | gut | mittel | schlecht | 0.1 |
| Nachfrage | sehr gross | normal | bescheiden | keine | 0 |

Gewichtung des Ertragswerts (Summe der Koeffizienten / 6) 0.13 fach

Ertragswertgewichtung für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

| Objektart | Gewichtskoeffizient | |
|---|---------------------|------|
| Zwei- bis Vierfamilienhäuser | 0.5 - 2.0 | fach |
| Fünf- und Sechsfamilienhäuser | 1.0 - 3.0 | fach |
| Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen | 2.0 - 5.0 | fach |
| Geschäftshäuser | 2.0 - 5.0 | fach |
| Gewerbebauten | 2.0 - 5.0 | fach |
| Gastgewerbebetriebe | 1.0 - 5.0 | fach |

Gewichtung des Ertragswerts 0.13
 Berechnung (EW x 0.13 + SW) : CHF 916 615
1.13

Wertverändernde Verhältnisse
 Keine solchen Werte

Marktwert CHF 916 615
 Marktwert, auf CHF 5'000 gerundet CHF 915'000

