

SCHÄTZUNGSBERICHT

Liegenschaft

LIG Freienwil / 143, Plan 24 mit 420 m²

Gebäudeplatz, Gartenanlage

Sandacher

Sandacherweg 13, 5423 Freienwil

Einfamilienhaus, Heizungsanbau, Zimmer, Werkstatt,
Terrasse Nr. 24

Eigentümer

Pedersen Joern Sparre

Bewertungstag

30. September 2025



Inhaltsverzeichnis

SCHÄTZUNGSBERICHT.....	1
Inhaltsverzeichnis	2
Auftrag.....	3
Grundstückdaten	4
Allgemein.....	4
Grundbucheinträge.....	4
Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften.....	4
Lage und Beschaffenheit des Grundstückes.....	5
Allgemeine Lage	5
Erschliessung	5
Verkehrssituation	5
Daten über Gemeinde.....	5
Gebäudedaten	6
Technische Angaben	6
Baubeschrieb.....	6
Raumprogramm	7
Berechnungen.....	8
Realwert	8
Ertragswert.....	11
Verkehrswert.....	12
Schlussbetrachtung.....	14
Beilagen.....	14

Auftrag

Auftraggeber	Betreibungsamt Siggenthal-Lägern, Frau Nadine Gfeller Leiterin Betreibungsamt, Hauptstrasse 134a 5415 Nussbaumen
Auftrag	Verkehrswertschätzung LIG Freienwil / 143 Gebäude Nr. 24, Fläche von 420 m ²
Zweck	Betreibungsamtliche Verkehrswertschätzung
Schätzer	Felix Peter Dipl. Ing. Agr. ETH Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Mitglied der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG) Adresse: Immobilien und Weinbau, Wydlerweg 23, 8047 Zürich
Bewertungsstichtag	30. September 2025
Methodik	Das Grundstück wird nach der klassischen Schätzungsmethode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuches bewertet. Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Besichtigung vom 30. September 2025 präsentierte.
Grundeigentümer	Pedersen Joern Sparre, 1958 Alleineigentum
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszug Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV vom 25. September 2025 Ergebnisse der Besichtigung vom 30. September 2025 Erhebung der Baulandpreise in Freienwil Zonenplan der Gemeinde Freienwil Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gemeinde Freienwil Schätzerhandbuch des SVKG, 2019

Lage und Beschaffenheit des Grundstückes

Allgemeine Lage

Lage	Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Freienwil, am Sandacherweg 13.
Nachbarschaft	Wohnquartier
Immissionen	Ruhige Lage
Altlasten	Kein Eintrag im Altlastenkataster
Denkmalschutz	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse
Kanalisation	Die Liegenschaft ist an die Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Vorhanden
Wasser	Frischwasseranschluss ans Gemeindewassernetz

Verkehrssituation

Parkplätze	Abstellmöglichkeit im Freien, keine Garage
Privatverkehr	Erreichbar über Gemeindestrasse
Öffentlicher Verkehr	Busverbindung nach Baden SBB

Daten über Gemeinde

Einwohner	1'100, davon 143 Ausländer (Stand: 31.12.2024)
Steuerfuss 2025	114 %
Schule	Kindergarten und Primarschule in Freienwil
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten in Freienwil für den täglichen Bedarf vorhanden, grössere Einkaufsmöglichkeiten in Baden

Gebäudedaten

Technische Angaben

Einfamilienhaus, Heizungsanbau, Zimmer, Werkstatt, Terrasse Nr. 24

Versicherungs-Nr.	24
Steuerwert	Fr. 228'200.--
Gebäudezeitbauwert	Fr. 325'000.-- (indexiert per 2025)
Erbaut im Jahre	1940 (Angabe gemäss AGV)
Gebäudeausmass	228 m ²

Baubeschrieb

Einfamilienhaus, Heizungsanbau, Zimmer, Werkstatt, Terrasse Nr. 24

Massivbauweise
Satteldach mit Ziegeleindeckung
Holzfenster (Trösch), Isolierverglasung, 2001
Ölheizung (2001), Kunststofftank, Wärmeverteilung über Radiatoren
Sehr einfache Küchen- und Badezimmereinrichtungen
Böden: Holz, Platten
Wände / Decke: Holz, Platten, Abrieb

Raumprogramm

Einfamilienhaus, Heizungsanbau, Zimmer, Werkstatt, Terrasse Nr. 24

Erdgeschoss

Eingang

Küche, Holzherd, Plattenboden, 20 m²

Badezimmer, WC, Lavabo, Plattenboden, 2 m²

Waschküche, Schüttstein, Plattenboden, 16 m²

Keller, Naturboden, 8 m²

Werkstatt, Heizung, Betonboden, 15 m²

Obergeschoss

Aufgang über Holztreppe

Badezimmer, WC, Lavabo, Dusche, Plattenboden, 6 m²

Zugang zu nichtgedeckter Terrasse

Schlafzimmer, Holzboden, 16 m²

Schlafzimmer, Holzboden, 11 m²

Schlafzimmer, Holzboden, 7 m²

Estrich, nicht ausgebaut, Holzboden, 4 m²

Dachgeschoss

Aufgang über Holztreppe

Offene Galerie, Dachschräge, Holzboden, 23 m²

Im Anhang befindet sich ein detailliertes Massblatt des Gebäudes.

Berechnungen

Realwert

Definition

Der **Realwert** repräsentiert die Reproduktionskosten der vorhandenen Bauwerke (BKP 2) zu aktuellen Marktpreisen abzüglich der wirtschaftlichen und technischen Entwertung sowie den Landwert.

Die **Umgebungskosten** (BKP 4) beinhalten die Kosten für Gartenanlagen, Werkleitungen, Verkehrsanlagen und dergleichen innerhalb des Grundstückes.

Die **Baunebenkosten** (BKP 5) sind Kosten, welche nicht mit der eigentlichen Bauleistung verbunden sind wie Gebühren, Finanzierungskosten, Baukreditzinse etc..

Hinweise

Die **wirtschaftliche Entwertung** (Demodierung) wird im Kubikmeterpreis erfasst. Die **technische Altersentwertung** erfolgt nach der Altersentwertungstabelle „Ross“, abgebildet im Schätzerhandbuch.

Bauwert

Einfamilienhaus, Heizungsanbau, Zimmer, Werkstatt, Terrasse Nr. 24

Wirtschaftliches Alter

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	80	80
Rohbau 2	2	50	100
Ausbau	3	40	120
Installationen	4	40	160
Total	10		460
Wirtschaftliches Alter	46 Jahre		
Wirtschaftliches Baujahr	1979		

Die Hauptgruppen beinhalten:

Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktionen (Fassaden, Wände, Decken- und Dachkonstruktionen und Treppenanlagen)
Rohbau 2	Fenster, Aussentüren, Tore, Spenglerarbeiten, Bedachung, Gebäudeisolation
Ausbau	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand-, und Deckenbeläge, Platten- und Malerarbeiten
Installationen	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitärinstallationen, inkl. Apparaten und Kücheneinrichtungen

Gebäudezustand: schlecht

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m2	Fr. / m2	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Gebäude (BKP 2)	228	2'800	638'400	60	255'400
Umgebung (BKP 4)			20'000	50	10'000
Baunebenkosten (BKP 5)			50'000	50	25'000
Total Bauwert			708'400		290'400

Landwert

Hinweise

Der Landwert bei überbauten Grundstücken wird nach der Lageklasse (Verhältnis zwischen dem Neubauwert der Gebäude inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Land) ermittelt. Der prozentuale Anteil stammt aus der Lageklassentabelle des Schätzerhandbuches.

Im vorliegenden Fall führt diese Methode auf Grund des vorliegenden Gebäudes und den Marktverhältnissen in der Stadt Freienwil zu einem zu tiefen Wert. Deshalb wird für die Bestimmung des Landwertes auf die absoluten Werte abgestützt.

Beurteilung

Der Landwert wird auf Grund der Vergleichspreismethodik bestimmt. Dazu wurden die absoluten Landpreise (bezahlte Bodenpreise für unüberbaute Grundstücke) in Freienwil in vergleichbaren Lagen ermittelt. Auf Grund dieses Vergleiches wird die gesamte Fläche von 420 m² mit Fr. 700.--/m² bewertet. Das ergibt einen Landwert von Fr. 294'000.--.

Zusammenstellung Realwert (Bauwert und Landwert)

LIG Freienwil / 143

Bauwert	Fr.	290'400.--
Landwert	Fr.	294'000.--
Realwert	Fr.	584'400.--

Ertragswert

Definition

Der Ertragswert ist der kapitalisierte (jährliche) Mietwert der Liegenschaft. Der Mietwert orientiert sich nicht am aktuellen Mietzins, sondern an einer längerfristig erzielbaren Miete. Im Kapitalisierungssatz sind die Kapitalkosten, die Betriebskosten und die Abschreibungen des Objektes berücksichtigt.

Hinweis

Der Mietwert ist nicht zu verwechseln mit dem Eigenmietwert, welcher aus dem Steuerrecht stammt. Dieser beträgt Fr. 10'538.-- (2016).

Einfamilienhaus, Heizungsanbau, Zimmer, Werkstatt, Terrasse Nr. 24

Mietwert

Gebäude pro Monat	Fr.	1'000.--
Total pro Jahr	Fr.	12'000.--

Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.5 %
Verwaltungskosten	0.1 %
Unterhalt	0.8 %
Instandsetzung	0.8 %
Abschreibung	0.8 %
Risikozuschläge	0.1 %
Total	6.4 %

Ertragswert	Fr.	181'800.--
-------------	-----	------------

Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse. Je nach Wirtschaftslage und Objektkategorie orientiert er sich vornehmlich am Ertragswert oder am Realwert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Eigenheim. Auf Grund der Lage, des Zustandes und der Grundstückform ist eine angemessene Berücksichtigung des Ertragswertes erforderlich zur Bestimmung eines marktkonformen Wertes. Das Gesamtergebnis auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Berechnung

LIG Freienwil / 143
mit 420 m²

Realwert	Fr.	584'400.--
Ertragswert	Fr.	181'800.--

Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	0.3
Divisor	1.3

Verkehrswert LIG Freienwil / 143

Fr. 491'000.--

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Anmerkungen

Die Anmerkung "Veräußerungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG" ist eine Absicherungsanmerkung für Vorsorgegelder, welche zur Finanzierung dieser Liegenschaft eingesetzt wurden. Sie wird bei der Handänderung gelöscht und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Vormerkungen

Die Vormerkungen (Verfügungsbeschränkungen) haben auf den Verkehrswert keinen Einfluss, da es sich um betreibungsamtliche Sicherstellungen handelt, die im Falle einer Veräußerung / Verwertung mit Zustimmung des Betreibungsamtes gelöscht werden.

Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeit Näherbaurecht regelt die bestehende Überbauung und Nutzung. Auf den Verkehrswert hat sie keinen zusätzlichen Einfluss.

Nach Beurteilung des Experten ist auf Grund der vorliegenden Grundbucheinträge keine zusätzliche Korrektur des Verkehrswertes erforderlich.

Schlussbetrachtung

Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt erachtet der Experte einen Verkehrswert von

Fr. 491'000.--

für das Grundstück LIG Freienwil / 143 mit dem Gebäude Nr. 24 und der zugehörigen Fläche von 420 m² unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt.

Zürich, 2. Oktober 2025

Der Experte



Felix Peter

Beilagen

- Flugaufnahme gemäss AGIS
- Situationsplan
- Fotos
- Grundbuchauszug gemäss AGOBIS
- Angaben der Gebäudeversicherung
- Bauzonenplan der Gemeinde Freienwil
- Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Freienwil



15 Meter

Die verdrückten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'kai_arealstatistik' unter <http://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/263/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

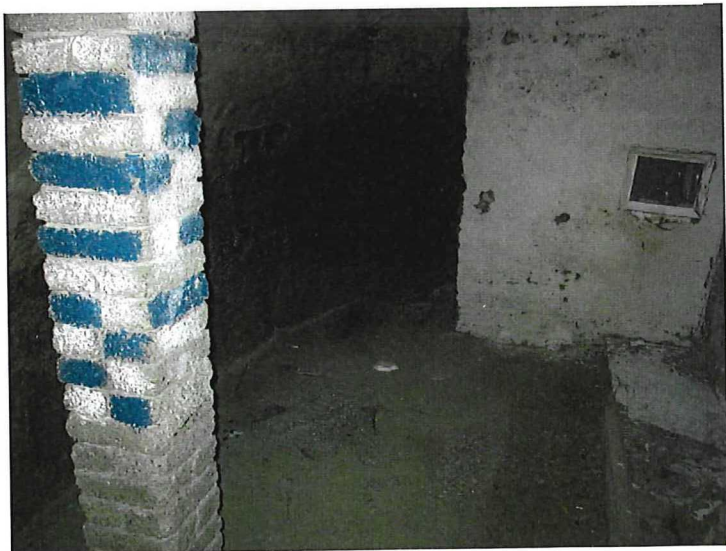
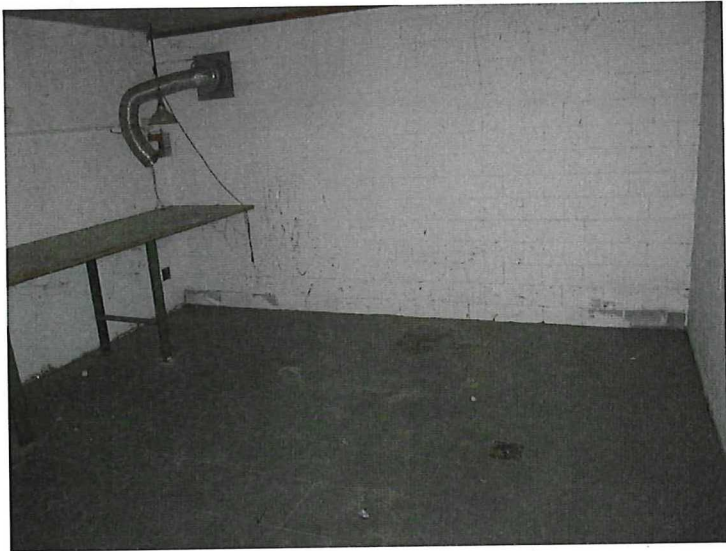


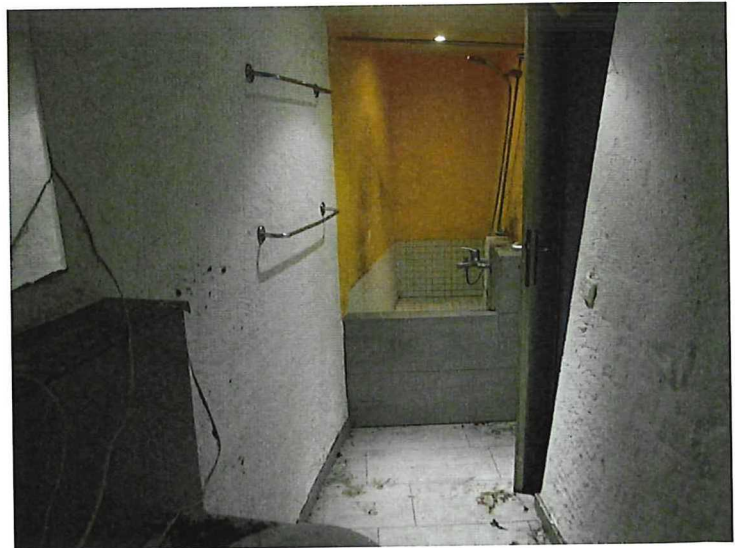
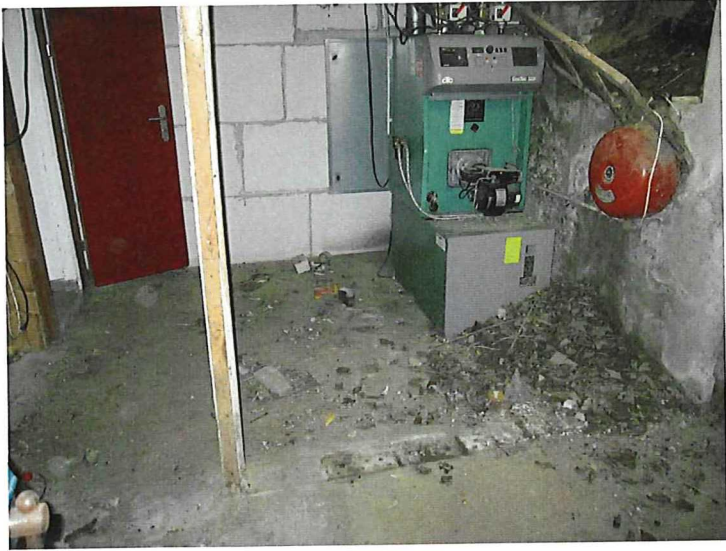
1:500

agis

erstellt: 28.09.2025











Grundbuchauszug Liegenschaft Freienwil / 143

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4028 Freienwil
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	143
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH108995778380
Fläche	420 m²,
Mutation	Geometergeschäft: 2018/2/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	24
Lagebezeichnung	Sandacher
Bodenbedeckung	Gebäude, 93 m² Gartenanlage, 327 m²
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Sandacherweg 13, 5423 Freienwil 00 Police), Versicherungs Nr.: 24, 93 m²
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Alleineigentum	
Pedersen Joern Sparre, 14.10.1958	09.04.2001 002-2679 Kauf 20.01.2006 002-571 Kauf 27.04.2011 002-2011/2936/0 Urteil

Anmerkungen

06.07.2006 002-5593	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.002-2011/007467
---------------------	---

Dienstbarkeiten

20.01.2006 002-571	(L) Näherbaurecht ID.002-1955/030651 z.G. LIG Freienwil 4028/145
--------------------	---

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

17.03.2025 021-2025/2410/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 224005756), Fr.10'714.90 ID.021-2025/001041
25.04.2025 021-2025/3753/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 224004326), Fr.242.00 ID.021- 2025/001412
25.04.2025 021-2025/3754/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 224001345), Fr.550.80 ID.021- 2025/001413

Grundpfandrechte

27.04.1964 002-1129	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 18'500.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.002-2011/008256, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Lägern-Baregg Genossenschaft, Wettingen
09.04.2001 002-2681	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 231'500.00, 2. Pfandstelle, Max. 9%, ID.002-2011/008257, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Lägern-Baregg Genossenschaft, Wettingen
18.11.2005 002-8719	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.002-2011/008258, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Lägern-Baregg Genossenschaft, Wettingen

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen: Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen

Gegeneinträge von Lasten/Rechten:
Gegeneinträge von Pfandrechten:
Gegeneinträge von Dienstbarkeiten

anzeigen
anzeigen
anzeigen



Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

Gebäudeversicherung
Sonja Staud
062 836 36 07
gebaeude@die-agv.ch

Aarau, 25. September 2025

Auszug aus Police Nr. 47334

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Freienwil Sandacherweg 13
Gebäude-Nr:	FRE.00024
Eigentümer:	Pedersen Joern Sparre Sandacherweg 13 5423 Freienwil
Versicherungswert*):	325'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	50.0 %
Schätzungsdatum:	06.05.2025
Baujahr:	1940
Gebäudeausmass:	228 m2
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Heizungsanbau, Zimmer, Werkstatt, Terrasse
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.



DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Wasserversicherung Aqua Plus

Sanierungszuschlag

Selbstbehalt
0.00

SFR
Nein

Grosskundenrabatt

Prämie

Massblatt

Geb.Teil	Bezeichnung	Ausmass	EPreis	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Einfamilienhaus	156	2'713	424'359	50.0	212'179	0.33
B	Heizungsanbau, Zimmer	44	2'700	119'340	50.0	59'670	0.33
C	Werkstatt, Terrasse	27	3'900	106'704	50.0	53'352	0.33
Total		228		650'403		325'201	

Detail - Gebäudeteile

Geb.T	Bezeichnung	Nutzung	Lage	Anz	Faktor	Länge	Breite	GF	AGF	Preis	Wert
A	Einfamilienhaus		EG	1.00	1.00	7.60	6.20	47		2'714	127'883
A			OG	1.00	1.00	7.60	6.20	47		2'714	127'883
A	Ausbau DG		DG	1.00	1.00	7.60	6.20	47		2'714	127'883
A	Keller ausserhalb Volumen		EG	1.00	1.00	5.00	3.00	15		2'714	40'710
B	Heizungsanbau, Zimmer	i.M.	EG	1.00	1.00	6.50	3.40	22		2'700	59'670
B		i.M.	OG	1.00	1.00	6.50	3.40	22		2'700	59'670
C	Werkstatt		EG	1.00	1.00	5.70	4.80	27		2'700	73'872
C		Terrasse	OG	1.00	1.00	5.70	4.80		27	1'200	32'832

Gemeinde Freienwil

Bauzonenplan 1:2'000

Unverbindliche Darstellung der Original-Bauzonenpläne
(im Gegensatz zum Originalplan sind die Strassen farbig dargestellt)

ARCOPLAN
Lüscher Pfister Keller

Raumplanung, Umweltfragen, GIS-Datenbearbeitung
Limmatauweg 9 · 5408 Ennetbaden · 056 203 40 20

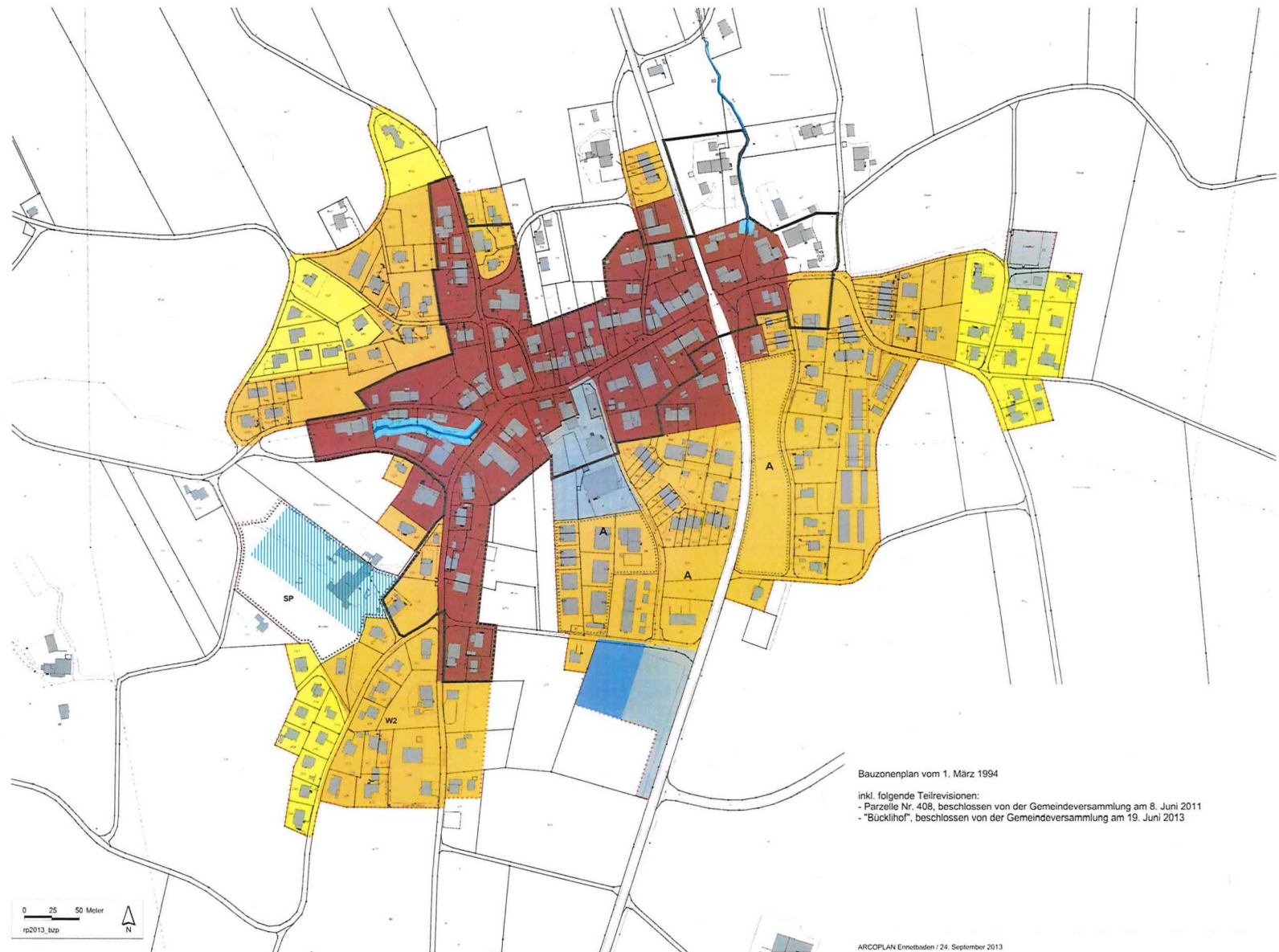
LEGENDE

 Einfamilienhauszone E	 Uferschutzzone
 Wohnzone W2	 Dorfbildschutzzone
 Dorfzone D	 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
 Gewerbezone G	 A Archäologische Fundstellen
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oBA	 Gewässer
	 Bauzonenperimeter

GENEHMIGUNGSINHALT TEILÄNDERUNGEN

Spezialzone "Bücklihof" SP,
bedingte Bauzone gemäss § 15a BauG

Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1.a BNO



Bauzonenplan vom 1. März 1994

inkl. folgende Teilrevisionen:
- Parzelle Nr. 408, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 8. Juni 2011
- "Bücklihof", beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2013

ARCOPLAN Ennetbaden / 24. September 2013

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gem. § 15 BauG

Öffentliche Auflage vom 17. November 1997 bis 16. Dezember 1997

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1998

Der Gemeindeammann

sig. Hanspeter Geissmann

Der Gemeindeschreiber

sig. Felix Vögele

INGENIEURBÜRO SENN

Bruno Roth

Landstrasse 89

NUSSBAUMEN

Tel. 056 296 30 00

5415 Nussbaumen

3. Zonenvorschriften

3.1 Baugebiet

3.1.1 Bauzonen

§ 4 Bauzonen

Bauzonen	AZ	Geschosszahl Gebäudehöhe	Grenzabstand		Gebäude- länge	ES	Zonenvorschrift
			klein	gross			
E	0.35	2	5 m	8 m	25 m		§ 5
W2 ¹⁾ ²⁾	0.4	2	4 m	8 m	25 m		§ 6
	0.5	2	4 m	7 m	40 m		§ 6
Dorfzone	keine	3 ³⁾	4 m	-	40 m		§ 7
öBA	keine	⁴⁾	4 m	-	45 m		§ 8
Gewerbezone	keine	7m	4 m	-	40 m		§ 9

¹⁾ Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser

²⁾ Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser in Reihen- oder Gruppenbauweise, landsparende Bebauungsformen

³⁾ resp. nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild (max. 3 Geschosse)

⁴⁾ Geschosszahl und Gebäudehöhe werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt

§ 5 2-geschossige Einfamilienhauszone

Die 2-geschossige Einfamilienhauszone E ist für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppel- Einfamilienhäuser bestimmt.

E-Zone

Einliegerwohnungen sind gestattet. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

§ 6 2-geschossige Wohnzone W2

Die 2-geschossige Wohnzone W2 ist für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Gruppen- und kleine Mehrfamilienhäuser bestimmt. In Wohnbauten integriertes und der Bauweise angepasstes, nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

W2-Zone