

Liegenschaft: DEFH Feldstrasse 4, 8733 Eschenbach

Immobilienbewertung

19. Februar 2024



Inhalt

1 Basisdaten	3
1.1 Auftraggeber / Auftrag	
1.2 Objektbeschreibung	
1.3 Grundlagen	
2 Qualitative Beurteilung	4
2.1 Standort / Lage / Orientierung	
2.2 Anordnung	
2.3 Konstruktion	
2.4 Ausbau / Installation	
2.5 Unterhaltsbeurteilung	
3 Quantitative Beurteilung	5
3.1 Lageklasse	
3.2 Neuwert	
3.3 Minderwert	
3.4 Realwert	
3.5 Mietwert	
3.6 Kapitalisierungssatz	
4 Bewertung	6
4.1 Ertragswert	
4.2 Verkehrswert	
4.3 Bemerkungen	
5 Anhang Berechnungen	7
5.1 Lageklasse	
5.2 Kubatur	
5.3 Neuwert	
5.4 Minderwert	
5.5 Realwert	
5.6 Jahresmietwert	
5.7 Kapitalisierungssatz	
5.8 Ertragswert	
5.9 Verkehrswert	
6 Anhang Grundlagen	10
6.1 Lageplan	
6.2 Luftbild	
6.3 Grundbuchauszug	
6.4 Fotos	
7 Anhang Allgemein	15
7.1 Lexikon	

1 Basisdaten

1.1 Auftraggeber / Auftrag

Auftraggeber	Betreibungsamt Eschenbach
Adresse, Telefon	Rickenstrasse, 8733 Eschenbach
Auftrag	Immobilienbewertung der Liegenschaft mit Schätzung von Verkehrswert (Handelswert)

1.2 Objektbeschreibung

Objektart	Liegenschaft mit Doppel-Einfamilienhaus
Adresse	Feldstrasse 4, 8733 Eschenbach
Eigentümer	Alleineigentum von Pierre Zimmerli
Grundbuch	8733 Eschenbach
Parzellen Nr.	877E
Gebäude Nr.	1905E
Zone	W 11.5
Grundstücksfläche	427 m ²
Baujahr Liegenschaft	1982

1.3 Grundlagen

Letzte Bewertung	20.09.2018, amtliche Schätzung
Gebäudeversicherung	20.09.2018
	Verfügung über Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung
Amtl. Schätzung	20.09.2018
	Amtliche Schätzung im Auftrag der Steuerverwaltung Eschenbach
Grundbuchauszug	vom 07.02.2024
Bauordnung/Zonenplan	19.02.2024, Quelle www.geoportal.ch
Katasterplan	19.02.2024, Quelle www.geoportal.ch
Pläne	nicht zur Verfügung
Fotos	19.02.2024, von der Besichtigung des Bewerter (von aussen, vor Zufahrt her)
Altlasten	19.02.2024, keine Belastung durch Altlasten erwartet, Quelle www.geoportal.ch
Gefährdung	19.02.2024, geringe Gefährdung Oberflächenabfluss, Quelle www.geoportal.ch
Besichtigung	19.02.2024, Besichtigung Bewerter im Beisein der Vertretung Betreibungsamt

2 Qualitative Beurteilung

Qualitative Beurteilung als Basis für die Zuweisung von Wertansätzen und Einheitspreisen. Jedes Kriterium wird unter spezieller Berücksichtigung des Bewertungszwecks beurteilt.

	Standard					Zustand				
	einfach	mittel	gut	gehoben	luxuriös	schlecht	mittel	gut	sehr gut	neuwertig
2.1 Standort / Lage / Orientierung										
Wohn- oder Geschäftslage			X							
Orientierung / Aussicht		X								
Besonnung			X							
Verkehrslage			X							
Schule / Einkauf			X							
Öffentliche Verkehrsmittel			X							
Erweiterungsmöglichkeiten			X							
Zufahrtsverhältnisse				X						
Garagen / Parkplätze			X							
Lärm / Immisionen		X								
Umgebung / Aussenanlagen		X								
Wohnwert / Nutzwert			X							
Verkaufsmöglichkeiten			X							
2.2 Anordnung										
Raumanordnung / Grösse			X							
Zugänge / Treppen			X							
Angebot an Nebenräumen				X						
Angebot an Sanitäreinrichtungen			X							
Zweckmässigkeit			X							
Andere Nutzungsmöglichkeiten		X								
2.3 Konstruktion										
Foundation / Keller			X					X		
Umfassungswände / Fassaden		X					X			
Fenster / Aussentüren		X					X			
Dachkonstruktion, Spenglerarbeiten			X					X		
Zwischenwände / Zwischendecken			X					X		
Wärmedämmung		X				X				
Schalldämmung		X					X			
2.4 Ausbau / Installation										
Elektroinstallationen		X					X			
Heizung / Lüftung		X				X				
Sanitärinstallationen			X			X				
Kücheneinrichtungen		X				X				
Einbauschränke / Schreinerarbeiten			X				X			
Innentüren		X						X		
Bodenbeläge		X					X			
Wandoberflächen		X					X			
Deckenoberflächen		X					X			
Sonnenschutz / Verdunkelung		X				X				
2.5 Unterhaltsbeurteilung										
Aussen Fassade							X			
Aussen Dach						X				
Aussen Fenster / Türen							X			
Aussen Sonnenschutz / Verdunkelung							X			
Innen Ausbau / Maler							X			
Innen Installationen						X				
Zustand allgemein							X			

3 Quantitative Beurteilung

3.1 Lageklasse

Gemäss detaillierter Berechnung und Lageklassentabelle Wohnen vom Schweizerischer Immobilienschätzer Verband im Anhang.

Die Liegenschaft liegt im südlichen Dorfteil von Eschenbach nahe der Rickenstrasse. Das Grundstück liegt in einem Einfamilienhausquartiers in der Bauzone W11.5 und ist üblich ausgenutzt. Bus und Schule sind in kurzer Fussdistanz, der Einkauf ebenfalls gut erreichbar. Die Marktverhältnisse können als ausgeglichen beschrieben werden.

Lageklasse

4.20

3.2 Neuwert

Entspricht dem Kostenaufwand, für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes, gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

Gebäude

868'400 CHF

Total Neuwert

868'400 CHF

3.3 Minderwert

Von der Lebensdauer abhängiger Wertverlust von Gebäuden, gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

Relative Entwertung

40%

Total Minderwert

308'300 CHF

3.4 Realwert

Wertschätzung Gebäude und Grundstück zusammen abzüglich der Altersentwertung, gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

Grundstück

367'200 CHF

Vorbereitungsarbeiten

60'000 CHF

Gebäude

763'800 CHF

Abzüglich Entwertung Gebäude

-308'300 CHF

Umgebung

55'400 CHF

Abzüglich Entwertung Umgebung

-22'200 CHF

Baunebenkosten

49'200 CHF

Total Realwert

965'100 CHF

3.5 Mietwert

Nachhaltig erzielbaren Mietzins pro Jahr, gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

Total Mietwert

39'600 CHF

3.6 Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz dient der Berechnung des Ertragswerts und wird nach den eigentümertypischen Finanzierungskosten der Liegenschaft gemäss detaillierter Berechnung im Anhang bestimmt. (Bruttozinssatz)

Kapitalisierungssatz

6.00%

4 Bewertung

4.1 Ertragswert

Liegenschaftsbewertung auf Basis der Bruttomieteträge pro Jahr.

Ertragswert

506'900 CHF

4.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie bezeichnet den mutmasslichen gewichteten Verkaufspreis zum Zeitpunkt der Bewertung gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

Verkehrswert

890'000 CHF

4.3 Bemerkungen

Die Liegenschaft wurde durch die Eigentümerschaft die letzten Jahre nicht mehr unterhalten. Das Doppelhaus steht seit dem Jahr 2019 leer. Baujahrbedingt und Leerstandsbedingt werden umfangreiche Unterhaltsarbeiten an diversen Bauteilen nötig sein um die Liegenschaft wieder zu bewohnen. Investitionen in die Sanitär- und die Heizungsanlage sowie zur Behebung Marderschaden im Dach sind zeitnah einzuplanen. Das Gebäude ist aktuell in nicht bewohnbarem Zustand. Im Dachgeschoss ist ein ca. 34m² grosser Disponibelraum vorhanden, der das Potential für einen weiteren Ausbau aufweist. Die Liegenschaft kann bezüglich baulicher Qualität, bezüglich Raumangebot und auch bezüglich der Lage als attraktiv bezeichnet werden.

Der vorstehende Verkehrswert stellt den mutmasslichen Verkaufspreis dar, wie er unter den normalen momentanen Marktbedingungen bei einer Veräusserung erzielt werden könnte. Subjektive Betrachtungen, persönliche Ambitionen oder Verhältnisse sind nicht Bestandteil dieser Bewertung. Bei der vorliegenden Bewertung handelt es sich um ein Gutachten, dass aufgrund der dem Experten zur Verfügung gestellten Unterlagen und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Spekulative Werte, wie Sie immer wieder vorkommen, sind in keiner Weise berücksichtigt. Diese Bewertung erfolgt ohne Haftung auf die Wertebeurteilung.

Ort, Datum Rapperswil-Jona, 19. Februar 2024

Der Bewerter Yvan Brändli
dipl. Techniker HF Hochbau
Liegenschaftsbewerter



5 Anhang Berechnungen

5.1 Lageklasse

Gemäss Lageklassentabelle Wohnen unten vom Schweizerischer Immobilienschätzer Verband.

A Standort	Grosser Ort, Kleinstadt, Hauptstrasse	LK 1-10	4.00
B Nutzung	Wohnzone, einfaches Wohnen	LK 1-7	4.00
C Wohnlage	Mittlere Wohnlage, mittlere Emmissionen	LK 1-8	4.00
D Erschliessung	Bus, Schule und Einkauf in gut erreichbarer Entfernung	LK 1-8	5.00
E Marktsituation	Ausgeglichene Marktverhältnisse	LK 1-10	4.00

Relativer Landwert Ø von Hauptkriterien A-E x Ansatz Lageklasse 4.20 x Ansatz 6.25 26%

© SYKG 2019

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

Tabelle 118 Lageklasse Wohnen

6.1.6.1 Wohnen

6.1.6 Lageklassenschlüssel

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassentabelle „Geschäftshäuser, Büro, Gewerbe, Verkauf“ beachten

403

5 Anhang Berechnungen

5.2 Kubatur

Kubatur nach Berechnungsgrundlage der Norm 416 vom Schweizerischen Ingenieure und Architekten Verband.

Grobschätzung des Bewerbers

UG	119 m ²	2.68 m	319 m ³
EG	119 m ²	2.77 m	329 m ³
DG	119 m ²	3.00 m	357 m ³
Total Kubatur Haupt- und Nebengebäude			1'005 m³

5.3 Neuwert

BKP 2	Gebäude	1'005 m ³	760 CHF/m ³	763'766 CHF
BKP 4	Umgebung	308 m ²	180 CHF/m ²	55'440 CHF
BKP 5	Baunebenkosten	6% von BKP 2+4		49'152 CHF
Total Neuwert				868'358 CHF

5.4 Minderwert

Berechnung nach Grundlage der Norm 480 vom schweizerischen Ingenieure und Architekten Verband.

Rohbau	25%	76'377 CHF
Gebäudehülle	40%	76'377 CHF
Installation	65%	99'290 CHF
Ausbau	49%	56'241 CHF
Total Entwertung	40%	308'284 CHF

5 Anhang Berechnungen

5.5 Realwert

BKP 0 Grundstück	427 m²	860 CHF/m²	367'220 CHF
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten			60'000 CHF
BKP 2 Gebäude	1'005 m³	760 CHF/m³	763'766 CHF
./. Altersentwertung	40%		-308'284 CHF
BKP 4 Umgebung	308 m²	180 CHF/m²	55'440 CHF
./. Altersentwertung	40%		-22'176 CHF
BKP 5 Baunebenkosten (BKP 2+4)	6%		49'152 CHF
Total Realwert			965'118 CHF

5.6 Jahresmietwert

5.5-Zimmer Doppel-Einfamilienhaus	2'500 CHF/Mt.	30'000 CHF
Doppel-Garage	240 CHF/Mt.	2'880 CHF
Total Mietwert pro Jahr dauernd und nachhaltig erzielbar		32'880 CHF

5.7 Kapitalisierungssatz

Fremdkapital	2.00%	
Eigenkapital	0.60%	
Nettozinssatz		2.60%
Ertragsverlust	0.00%	
Grundkosten	0.20%	
Instandhaltung	0.70%	
Verwaltung	0.00%	
Kostenzuschläge		0.90%
Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen		2.50%
Kapitalisierungssatz (Bruttozinssatz)		6.00%

5.8 Ertragswert

Mietwert pro Jahr dauernd und nachhaltig erzielbar		32'880 CHF
Kapitalisierungssatz (Bruttozinssatz)		6.00%
Ertragswert		548'000 CHF
./. Aufgelaufene Rückstellungen	Rückstellung/Jahr 2.5%	-41'100 CHF
Ertragswert Total		506'900 CHF

5.9 Verkehrswert

Realwert Total		
Gewichtung EFH / Selbstbewohntes Wohneigentum	5 x Realwert gerundet	965'000 CHF
Ertragswert Total		
Gewichtung	1 x Ertragswert gerundet	507'000 CHF
Residualwert Total		
Gewichtung Land für Ersatzneubau (sep. Berechnung)	0 x Residualwert gerundet	420'000 CHF
Total Verkehrswert gewichtet		890'000 CHF

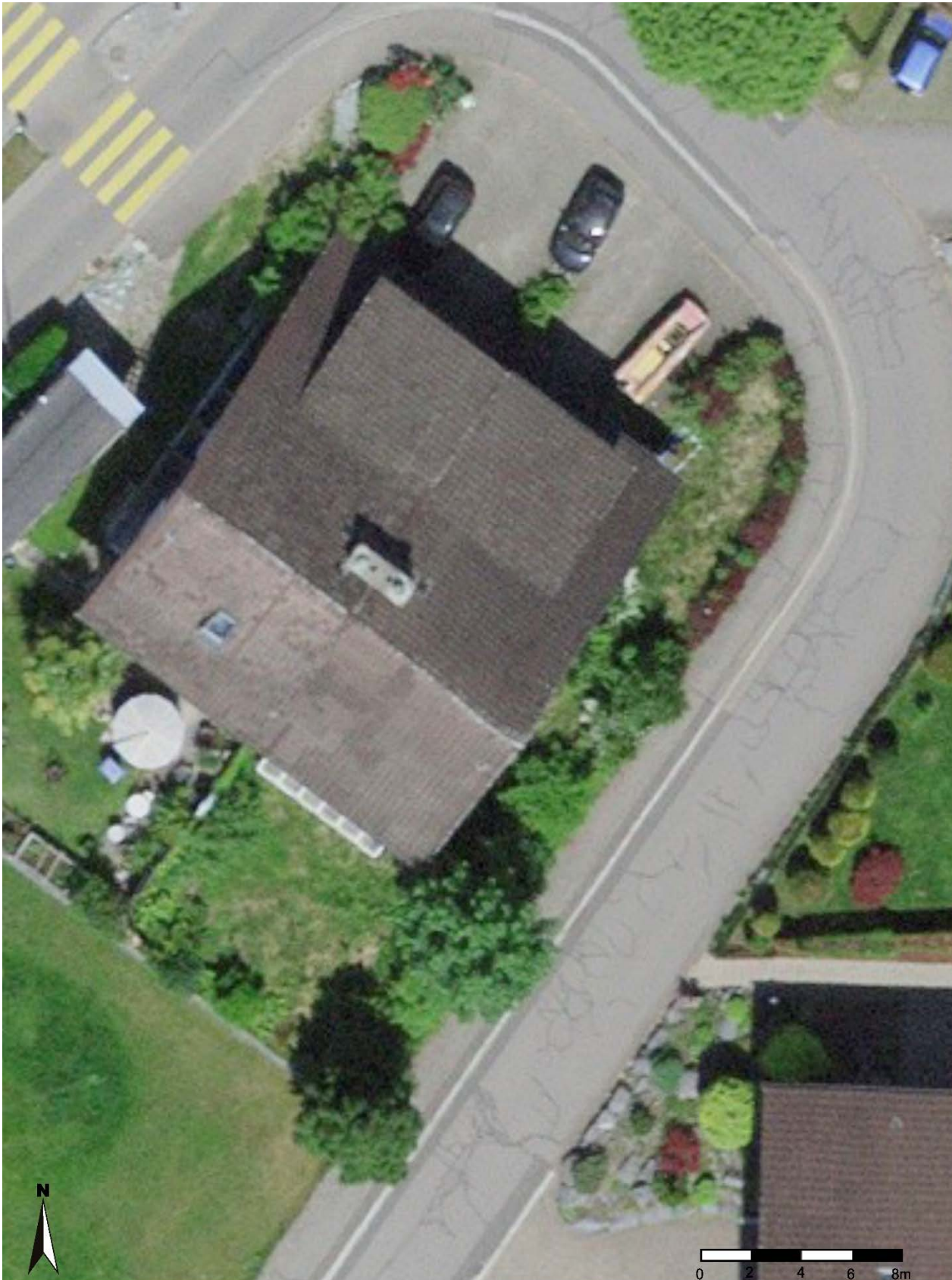
6 Anhang Grundlagen

6.1 Lageplan



6 Anhang Grundlagen

6.2 Luftbild



6 Anhang Grundlagen

6.3 Grundbuchauszug



Grundbuchauszug

Grundbuch Eschenbach SG Gemeinde Eschenbach SG

Liegenschaft Nr. 877

Plan Nr. 49E, Bruggenfeld
Gesamtfläche 427 m², Gartenanlage (308 m²), Gebäude (119 m²)
Doppeleinfamilienhaus Vers.Nr. 1905, Feldstrasse 4, 8733 Eschenbach SG (119 m²)
Mutationsnr. LS164000, 10.08.2015 Beleg 396

Eigentümer

Zimmerli Pierre, geboren 20.02.1930, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft,

Erwerbstitel

Kauf 20.02.1984 Beleg 29/16
Erbteilung 02.10.1997 Beleg 380

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 482
Pfandverwertung
16.08.2023 Beleg 328

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

6 Anhang Grundlagen

6.3 Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 320'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 3/201

Gläubiger: Raiffeisenbank am Ricken Genossenschaft, mit Sitz in Eschenbach SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.783.611

Höchstzinsfuss 8 %

20.02.1984 Beleg 82

Pfandstelle 2

Fr. 60'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 3/202

Höchstzinsfuss 8 %

20.02.1984 Beleg 82

Pfandstelle 3

Fr. 100'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 3/298

Gläubiger: UBS AG, mit Sitz in Zürich + Basel, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.329.561

Höchstzinsfuss 8 %

25.09.1984 Beleg 552

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Eschenbach SG, 07.02.2024, 11:34 Uhr

Grundbuchamt Eschenbach SG

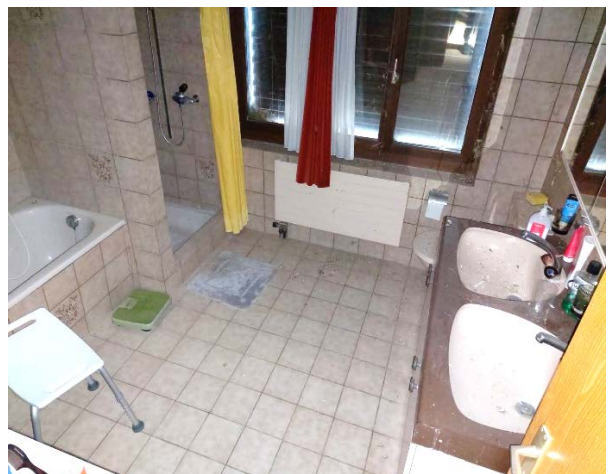
Grundbuchverwalter


Martin John



6 Anhang Grundlagen

6.4 Fotos



7 Anhang Allgemein

7.1 Lexikon

Abbruchwert

Als Abbruchwert gilt der Verkaufswert des Baumaterials abzüglich der Abbruchkosten.

Barwert

Die Barwertmethode wird bei Bewertungen von Objekten eingesetzt, bei denen der Faktor Zeit eine wichtige Rolle spielt, also die Nutzung eines Objekts zeitlich limitiert ist. Dies muss z.B. bei Wohnrecht, Baurecht, Nutzniessung, etc. angewendet werden.

Baunebenkosten

Kostenzusammenzug aus Baubewilligung, Gebühren, Baukredit, Plankopien, Bauversicherung und Abgaben.

Ertragswert

Als Ertragswert gilt der Liegenschaftswert berechnet auf Basis Mietwert geteilt durch Kapitalisierungssatz in

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist ein zusammengesetzter Zinssatz aus Basiszins, Korrekturwerten und Risikozuschlag und wird zur Ertragswertberechnung benötigt.

Lageklasse

Klassifizierung der Lage eines Grundstücks anhand der 5 Kriterien Standort, Nutzung, Lage, Erschliessung, Marktsituation.

Mietwert (auch Bruttomiettertrag)

Der Mietwert ist das Resultat eines nach marktmässigen Gesichtspunkten errechneten, nachhaltig erzielbaren Mietzins, im Gegensatz zum Mietertrag, welcher den tatsächlich erzielten Mietzins beinhaltet.

Minderwert (auch wirtschaftliches Alter oder Altersentwertung)

Der Minderwert entspricht der Wertminderung eines Gebäudes, welcher seit der Erstellung infolge Alter und Abnutzung eingetreten ist.

Neuwert (auch Reproduktionskosten oder Neubaukosten)

Der Neuwert entspricht dem geschätzten Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes am Bewertungsstichtag (Schätzungsdatum) erforderlich wäre.

Realwert (auch Substanzwert)

Wertschätzung von Gebäude und Landanteil zusammen. Setzt sich zusammen aus Zeitwert der Gebäude, Erschliessungs- und Umgebungskosten, sowie dem bebauten Landwert.

Residualwert

Der Residualwert ergibt sich aus dem approximativen Veräusserungserlös und den kalkulierten Baukosten für die Umsetzung eines Ersatzneubauprojekts abzüglich der Abbruchkosten.

Unterhalt und Reperaturen (auch Instandhaltungskosten)

Kosten, welche durch die fortlaufende Instandhaltung bei normaler Abnutzung der Immobilie anfallen. Beinhaltet z.B. den Unterhalt von Heizung und Lift, Ersatz von Elektrogeräten in der Küche, optischer Unterhalt bei Fassaden.

Verkehrswert (auch Marktwert oder Handelswert)

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im gewöhnliche Geschäftsverkehr für ein Objekt realisiert werden kann. In der Regel wird er als gewichtetes Mittel aus dem Ertragswert und dem Realwert berechnet.

Zeitwert

Als Zeitwert gilt der Neuwert unter Abzug der seit der Erstellung infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetretenen Wertverminderung.