

Liegenschaft: REFH Aleestrasse 7, 8734 Ermenswil

Immobilienbewertung

6. Dezember 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	17
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 Reihen-Einfamilienhaus
Adresse	Aleestrasse 7, 8734 Ermenswil
Eigentümer	Miteigentum Erben Julia Woos, Anthony David Wood
Grundbuch	8733 Eschenbach
Parzellen Nr.	1916E
Gebäude Nr.	2017E
Zone	W 11.5, Grundstück und umliegende Grundstücke unterliegen Sondernutzungsplan
Grundstücksfläche	190 m ²
Baujahr Liegenschaft	1995
Raumbeschrieb	UG: Schutzraum, Keller, Waschküche, Vorraum EG: Küche 9m ² , Wohnen/Eingang 42.5m ² , WC 1.6m ² , Sitzplatz (kleiner Teil gedeckt) 1.OG: 3 Zimmer mit 15, 13, 11m ² , DU/WC 3.6m ² , Bad 3.7m ² , Korridor, Balkon, 2.OG: 1 Zimmer 17m ² im Freien: Verlounterstand, gedeckter Sitzplatz, 1 Parkplatz, Gemeinschaftsanlagen In Sammelgarage: 1 Parkplatz, 1 Kellerabteil 3.5m ²

1.3 Grundlagen

Letzte Bewertung	24.10.2022, amtliche Schätzung
Gebäudeversicherung	24.10.2022 Verfügung über Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung
Amtl. Schätzung	24.10.2022 Amtliche Schätzung im Auftrag der Steuerverwaltung Eschenbach
Grundbuchauszug	vom 08.10.2024
Bauordnung/Zonenplan	06.12.2024, Sondernutzungsplan, Quelle www.geoportal.ch
Katasterplan	06.12.2024, Quelle www.geoportal.ch
Pläne	nicht zur Verfügung
Fotos	06.12.2024, von der Besichtigung des Bewerter
Altlasten	06.12.2024, keine Belastung durch Altlasten erwartet, Quelle www.geoportal.ch
Gefährdung	06.12.2024, geringe Gefährdung Oberflächenabfluss, Quelle www.geoportal.ch
Besichtigung	06.12.2024, 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 Dorf Ermenswil der Gemeinde Eschenbach in einer Reihenhaussiedlung. Das Grundstück liegt in einem Einfamilienhausquartiers mit Überbauungsplan in der Bauzone W11.5 und ist gut ausgenutzt. Busanschluss Eschenbach-Rüti ist in kurzer Fussdistanz, der kleine Einkauf sowie Kindergarten und Primarschule ebenfalls gut erreichbar. Die Marktverhältnisse können als gut beschrieben werden.

Lageklasse 4.20

3.2 Neuwert

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

Gebäude 735'200 CHF

Total Neuwert 735'200 CHF

3.3 Minderwert

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

Relative Entwertung 40%

Total Minderwert 264'000 CHF

3.4 Realwert

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

Grundstück 247'000 CHF

Vorbereitungsarbeiten 50'000 CHF

Gebäude 667'100 CHF

Abzüglich Entwertung Gebäude -264'000 CHF

Umgebung 26'500 CHF

Abzüglich Entwertung Umgebung -8'000 CHF

Baunebenkosten 41'600 CHF

Realwertanteil von Grdst.-Nr. 883E (Allgemeingrundstück) 130'800 CHF

Total Realwert 891'000 CHF

3.5 Mietwert

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

Total Mietwert 26'300 CHF

3.6 Kapitalisierungssatz

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

Kapitalisierungssatz 5.50%

4 Bewertung

4.1 Ertragswert

Liegenschaftsbewertung auf Basis der Bruttomieteträge pro Jahr.

Ertragswert

435'000 CHF

4.2 Verkehrswert

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

Verkehrswert

820'000 CHF

4.3 Bemerkungen

Die Liegenschaft wurde durch die Eigentümerschaft die letzten Jahre nicht mehr unterhalten. Baujahrbedingt und durch das Vernachlässigen von Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten werden Aufwändungen an diversen Oberflächen und Bauteilen nötig sein um die Liegenschaft wieder zu bewohnen. Das Gebäude ist technisch in bewohnbarem Zustand. Die Liegenschaft kann bezüglich baulicher Qualität, bezüglich Raumangebot, insbesondere auch dem Nebenraumangebot sowie 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, 6. Dezember 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, Peripherie	LK 1-10	3.00
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	4.00
E Marktsituation	Grosse Nachfrage, kleines Angebot	LK 1-10	6.00

Relativer Landwert \emptyset von Hauptkriterien A-E x Ansatz Lageklasse $4.20 \times \text{Ansatz}$ 6.25 26%

© SVIKG 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	Stadt kern			
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, Seesicht		
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 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	74 m ²	2.67 m	198 m ³
EG	74 m ²	2.70 m	200 m ³
1.OG	74 m ²	3.00 m	222 m ³
2.OG	30 m ²	3.20 m	96 m ³
gedeckter Sitzplatz	10 m ²	2.00 m	20 m ³
Veloraum	10 m ²	2.70 m	27 m ³
Total Kubatur Haupt- und Nebengebäude			762 m³

5.3 Neuwert

BKP 2 Gebäude	762 m ³	875 CHF/m ³	667'083 CHF
BKP 4 Umgebung	106 m ²	250 CHF/m ²	26'500 CHF
BKP 5 Baunebenkosten	6% von BKP 2+4		41'615 CHF
Total Neuwert			735'197 CHF

5.4 Minderwert

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

Rohbau	21%	56'035 CHF
Gebäudehülle	40%	66'708 CHF
Installation	65%	86'721 CHF
Ausbau	55%	54'579 CHF
Total Entwertung	40%	264'043 CHF

5 Anhang Berechnungen

5.5 Realwert

BKP 0 Grundstück	190 m ²	1'300 CHF/m ²	247'000 CHF
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten			50'000 CHF
BKP 2 Gebäude	762 m ³	875 CHF/m ³	667'083 CHF
./. Altersentwertung	40%		-264'043 CHF
BKP 4 Umgebung	106 m ²	250 CHF/m ²	26'500 CHF
./. Altersentwertung	30%		-7'950 CHF
BKP 5 Baunebenkosten (BKP 2+4)	6%		41'615 CHF
Realwertanteil von Grdst.-Nr. 883E (Allgemeingrundstück)	1/26	3'400'000 CHF	130'769 CHF
Total Realwert			890'973 CHF

5.6 Jahresmietwert

5.5-Zimmer Reihen-Einfamilienhaus		2'000 CHF/Mt.	24'000 CHF
Einstellhalltenplatz		120 CHF/Mt.	1'440 CHF
Aussenabstellplatz		50 CHF/Mt.	600 CHF
Kellerabteil und Anteil an gemeinsamen Einrichtungen		20 CHF/Mt.	240 CHF
Total Mietwert pro Jahr dauernd und nachhaltig erzielbar			26'280 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		2.00%
Kapitalisierungssatz (Bruttozinssatz)		5.50%

5.8 Ertragswert

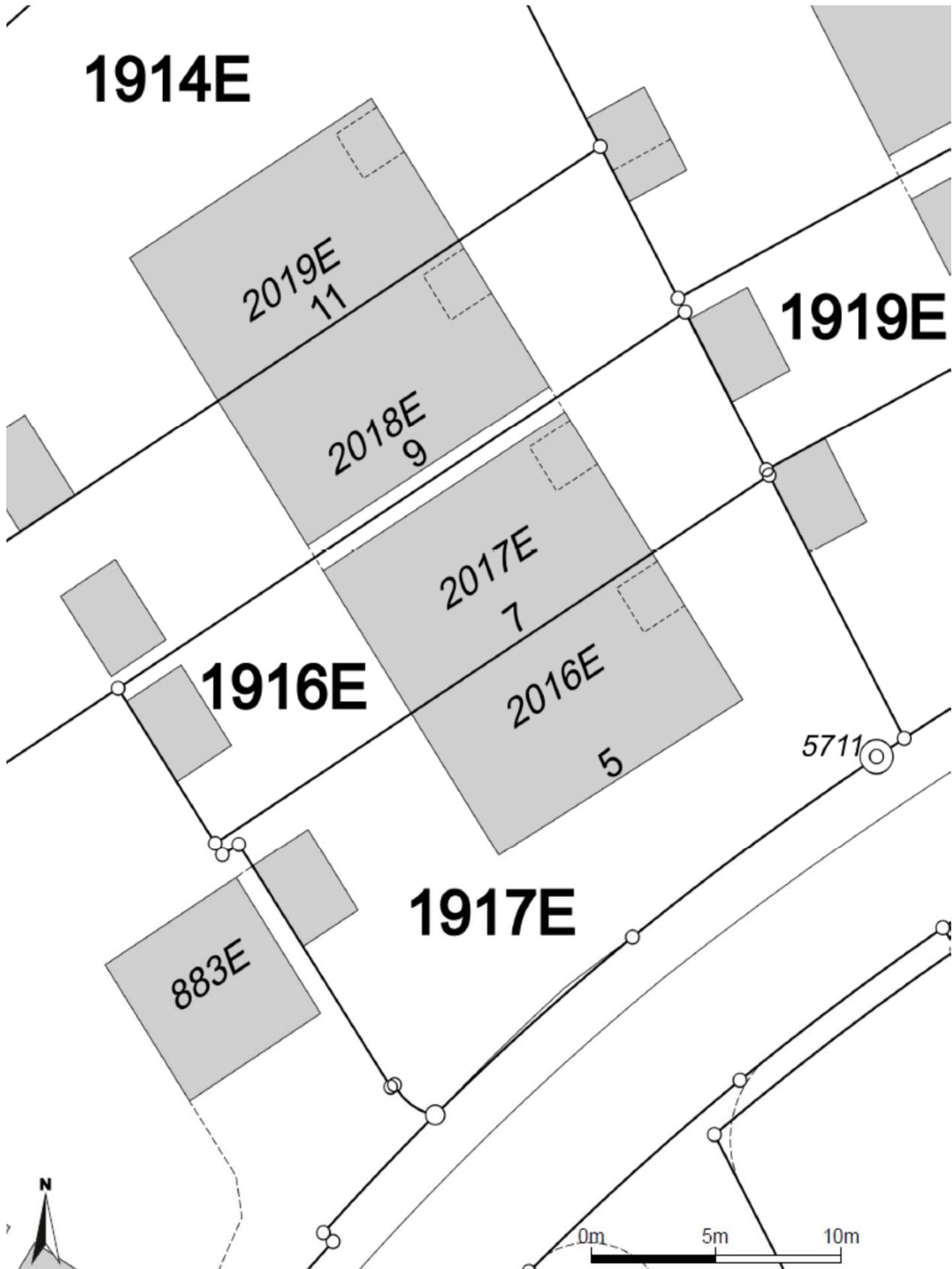
Mietwert pro Jahr dauernd und nachhaltig erzielbar			26'280 CHF
Kapitalisierungssatz (Bruttozinssatz)			5.50%
Ertragswert			477'818 CHF
./. Aufgelaufene Rückstellungen	Rückstellung/Jahr	3.0%	-43'004 CHF
Ertragswert Total			434'815 CHF

5.9 Verkehrswert

Realwert Total			
Gewichtung EFH / Selbstbewohntes Wohneigentum	5 x Realwert gerundet		891'000 CHF
Ertragswert Total			
Gewichtung	1 x Ertragswert gerundet		435'000 CHF
Residualwert Total			
Gewichtung Land für Ersatzneubau (sep. Berechnung)	0 x Residualwert gerundet		420'000 CHF
Total Verkehrswert gewichtet			820'000 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. 1916

Plan Nr. 30E, Schlössli

Gesamtfläche 190 m², Gartenanlage (106 m²), Gebäude (84 m²)

Doppeleinfamilienhaus Vers.Nr. 2017, Aleestrasse 7, 8734 Ermenswil (74 m²)

Gebäude (10 m²)

Mutationsnr. LS164000, 10.08.2015 Beleg 396

Eigentümer

Litera A

Wood Anthony David, EGBPID CH537377647056, geboren 13.03.1947, männlich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, Staatsangehörigkeit:

Vereinigtes Königreich, Aleestrasse 7, 8734 Ermenswil

1/2 Miteigentum

Litera B

Wood-Philipishin Julia, Erbengemeinschaft, EGBPID CH227723736414, c/o Wood Anthony David, Aleestrasse 7, 8734 Ermenswil

Gesamteigentum, bestehend aus:

- **Wood Anthony David, EGBPID CH537377647056**, geboren 13.03.1947, männlich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, Staatsangehörigkeit:

Vereinigtes Königreich, Aleestrasse 7, 8734 Ermenswil

- **Wood Alexandra Victoria, EGBPID CH237377642311**, geboren 08.08.2000, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft,

Staatsangehörigkeit: Vereinigtes Königreich, 15 Essex Avenue, GB-M43 7PS

Droylsden, Lancashire / Vereinigtes Königreich

1/2 Miteigentum

Erwerbstitel

Kauf 29.10.2003 Beleg 343

Erbgang 08.10.2024 Beleg 420

Anmerkungen

ID -

6 Anhang Grundlagen

6.3 Grundbuchauszug

1/26 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 883

Vormerkungen

ID 507, EREID CH97062356168

Pfandverwertung

10.09.2024 Beleg 404

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 15/085, EREID CH9706821365

Recht: Benützungsrecht am Briefkasten

zulasten Grundstück Nr. 1917

17.03.1992 Beleg 87

ID 15/086, EREID CH9706821466

Recht: Benützungsrecht an Parkplatz

zulasten Grundstück Nr. 1917

17.03.1992 Beleg 88

ID 15/087, EREID CH9706821567

Recht/Last: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 1917

zugunsten Grundstück Nr. 1914, 1915

17.03.1992 Beleg 89

ID 17/084, EREID CH9706821769

Recht: Baurecht für Velounterstand

zulasten Grundstück Nr. 1919

23.05.1997 Beleg 165

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 500'000.--

Namen-Papierschuldbrief Nr. 25/1997, EREID CH9706227567

Gläubiger: UBS Switzerland AG, EGBPID CH697377056410, mit Sitz in Zürich ZH,

Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-412.669.376

Höchstzinsfuss 10 %

23.06.1997 Beleg 213

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

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

6 Anhang Grundlagen

6.3 Grundbuchauszug

Grundbuch Eschenbach SG Gemeinde Eschenbach SG

Liegenschaft Nr. 883

subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 1916

Plan Nr. 30E, Schlössli

Gesamtfläche 1'843 m², übrige befestigte Fläche (843 m²), Acker/Wiese/Weide (111 m²), Gartenanlage (889 m²)

Tiefgarage Vers.Nr. 2026 (unterirdisch) (534 m² von 1'177 m²)

Mutationsnr. BB174700, 04.07.2023 Beleg 269

Erwerbstitel

Begründung von subj.-dingl. Miteigentum 26.03.1991 Beleg 65

Abtretung 14.12.1992 Beleg 375

Anmerkungen

ID 376, EREID CH970680261

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

26.03.1991 Beleg 65

17.03.1992 Beleg 75

Vormerkungen

ID 73, EREID CH9706105966

Aufhebung des Miteigentümergebotsrechtes

26.03.1991 Beleg 65

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 15/011, EREID CH9706813770

Recht: Benützungsberechtigung an Kehrrechtsammelplatz

zulasten Grundstück Nr. 1917, 1926

26.03.1991 Beleg 61

ID 15/012, EREID CH9706813871

Recht: Überbaurecht

zulasten Grundstück Nr. 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1931, 1932, 1936

26.03.1991 Beleg 62

ID 15/014, EREID CH9706813972

Recht: Baurecht für Garagetrakt

zulasten Grundstück Nr. 1938, 1939

26.03.1991 Beleg 64

ID 16/111, EREID CH9706814064

6 Anhang Grundlagen

6.3 Grundbuchauszug

Recht: Baurecht für 2 Garagen
zulasten Grundstück Nr. 1931
07.11.1994 Beleg 430

Grundpfandrechte

Keine

Eschenbach SG, 08.10.2024, 11:53 Uhr

Gruess und en Guete
Martin

GRUNDBUCHVERWALTER | GRUNDBUCHAMT
Telefon 055 286 15 36 | martin.john@eschenbach.ch

Schalteröffnungszeiten: 08.00 - 11.30 / 13.30 - 17.00 Uhr; Montag bis 18.00 Uhr

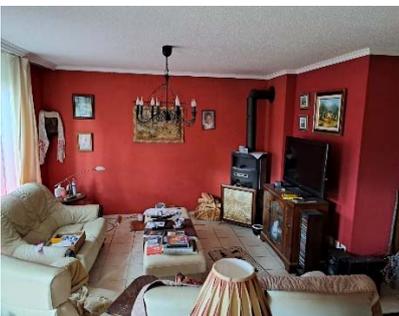


GEMEINDE ESCHENBACH SG
Rickenstrasse 12 | 8733
Eschenbach
www.eschenbach.ch



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 Reparaturen (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.