

Immobilienbewertung

Bewertungsobjekt

4 1/2- bis 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit PW-Doppelgarage

Grundstück / Ort

Nr. 343J, Kiebitzstrasse 64, 8645 Jona (Stadt Rapperswil-Jona)

Auftraggeber

Stadt Rapperswil-Jona, Betreibungsamt, St. Gallerstrasse 23, 8645 Jona
(Frau Marlies Späni, Leiterin Betreibungsamt)

Eigentümer

Invidia Luigi, Kiebitzstrasse 64, 8645 Jona
Invidia Anna, Kiebitzstrasse 64, 8645 Jona
Miteigentümer zu je 1/2



Bewertungstichtag

8. April 2022

Experte

Patrick Rieben, Immobilienschätzer mit eidg. FA,
Rieben & Partner Immobilien AG
St. Gallerstrasse 43, 8645 Jona
Telefon 055 212 37 37 / E-Mail: rieben@rieben-partner.ch

Immobilienwert

Verkehrswert

CHF 1'875'000

1. Grundlagen

Bewertungsgrund	Wertüberprüfung / betriebsamtliche Schätzung
Auftragsumschreibung	Verkehrswert
Objektbesichtigung	05.04.2022 mit Frau Anna Invidia, Frau Marlies Späni und Frau Fabienne Schelbert (Leiterin und Leiterin-Stv. Betriebsamt Rapperswil-Jona)
Unterlagen	Situationsplan 1:500, Grundbuchauszug vom 4.4.2022, Informationen über die Grundstückschätzung vom 10.11.2020 (Steuerwerte / Gebäudedaten), Baukostenabrechnung vom 7.11.2020 (GVA)

Amtliche Schätzung

Gebäude / ME / Baurecht / etc.	Vers. Nr.	Fläche m ²	Amtl. VW in CHF
Einfamilienhaus	5532		
Gebäude, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage, Strasse/Weg		545	
Total amtliche Steuerwerte vom 10.11.2020			1'480'000

2. Ökonomische Rahmenbedingungen

Makroökonomie

attraktive Stadt und Regionalzentrum Rapperswil-Jona am Zürichsee mit über 27'000 Einwohnern / finanzkräftigste Gemeinde des Kantons; stark in den Wirtschaftsraum Zürich ausgerichtet / sehr gut ausgebaute öffentliche Infrastrukturen und Verkehrslage (Hochschule, Berufs- und Weiterbildungszentrum, Schulen, Einkauf, S-Bahn-Netz mit 1/4-Stunden-Takt, Autobahnanschlüsse)

Mikroökonomie

4 1/2- bis 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit PW-Doppelgarage an attraktiver, sonniger, ruhiger und sehr nachgefragter Wohnlage im südöstlichen Stadtgebiet bzw. in vor rd. 5 Jahren neu erschlossenem und nachgefragten Wohn- und Einfamilienhausquartier gelegen. Gute und relativ nahe Entfernungen zu den städtischen Infrastrukturen (Stadtbus, Einkaufszentren, S-Bahnhof Jona, Autobahnanschluss A15) / verkehrsmässige Erschliessung über südliche Haupt- und Quartier-Stichstrassen / Baujahr 2020

ebenerdig östlich angebautes, im übrigen freistehendes Eigenheim mit grosszügig konzipiertem Raumkonzept auf zwei Wohngeschossen und ebenerdigem Geräte-/Technikraum und PW-Doppelgarage / gute Bausubstanz / Innenausbau mit neuwertigen, modernen und qualitativen Materialien ausgestattet

Zufahrt

gut; direkt ab Haupt- über Quartier-Stichstrasse

Besonnung

gut, Hauptfassade südorientiert / östlich angebaut im Erdgeschoss

Entfernungen: in Gehminuten

5' - 10' Stadtbus, Einkaufszentrum Jona Ost, 15 - 20' zu Schulen und Stadtzentrum Jona mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, S-Bahnhof Jona
Autobahnanschluss A15 Jona ca. 2.5 km

in km

Topografie

eben

Steuerfaktoren

kantonal im untersten Segment

Grundbuch

gemäss Grundbuchauszug vom 4.4.2022 im Anhang:

Anmerkung:

Perimeter zur Jona-Korrektion lt. Umgrenzungsplan

Unterhaltungspflicht gemäss Strassenplan

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG (ME-Anteil Luigi Invidia)

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG (ME-Anteil Anna Invidia)

Vormerkung:

Vorläufige Eintragung Baupfandrecht für Fr. 10'962.34 plus Zins

Pfändung für Fr. 185'200 plus Zins und Kosten (ME-Anteil Luigi Invidia)

Pfändung für Fr. 49'000 plus Zins und Kosten (ME-Anteil Luigi Invidia)

Pfändung für Fr. 48'000 plus Zins und Kosten (ME-Anteil Anna Invidia)

Pfändung für Fr. 167'000 plus Zins und Kosten (ME-Anteil Luigi Invidia)

Pfändung für Fr. 631.35 plus Zins und Kosten (ME-Anteil Anna Invidia)

Pfändung für Fr. 418'845.35 plus Zins und Kosten (ME-Anteil Luigi Invidia)

Pfändung für Fr. 12'751.45 plus Zins und Kosten (ME-Anteil Anna Invidia)

Pfändung für Fr. 33'721.05 plus Zins und Kosten (ME-Anteil Luigi Invidia)

Dienstbarkeiten:

Mitbenützungrecht an Kehrrichtensorgungsplatz zulasten Nr. 4687

Mitbenützungrecht an Spielplatz zulasten Nr. 342

Ausnützungsbeschränkung zulasten Nr. 342

Wenderecht zugunsten Politische Gemeinde Rapperswil-Jona

Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Nr. 4717

wertbeeinflussende Einträge (sh. vorstehende Pfändungen und V.E. Baupfandrecht und Veräusserungsbeschränkungen nach BVG) vorhanden

Altlasten

gemäss www.geoportal.ch / **Umwelt:**

kein Eintrag im Kataster der belastenden Standorte vorhanden

Gefahrenkarte

gemäss www.geoportal.ch / **naturbedingte Risiken:**

kein Eintrag in kantonaler Gefahrenkarte für Naturgefahren vorhanden

Zonen-/ Bauvorschriften

zweigeschossige Wohnzone W2c / überbaut / Ausnützungsziffer 0.5

3. Bemerkungen Gebäudezustand / Kurzbaubeschrieb

Gebäudezustand

ebenerdig einseitig angebautes 4 1/2- bis 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit PW-Doppelgarage und Geräte-/Technikraum / Baujahr 2020 / neuwertiger Zustand

nicht unterkellert / massivbauweise meist in Beton und Mauerwerk mit verputzter Fassade / Geschossdecke EG/OG in Beton / Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasungen / elektrifizierte Rafflamellenstoren / Walmdach in Holzkonstruktion hinterlüftet mit Dämmung und Ziegeleindeckung; Spenglerarbeiten in Kupfer; Untersichten in Holz gestrichen

moderner, neuwertiger Innenausbau mit qualitativen Materialien / grosszügige Einbauküche mit Steinabdeckung und modernen Geräten / sanitäre Anlagen (Gäste-WC EG / Bad-Dusche-WC und Dusche-WC im OG) mit Plattenausbauten / Einbauschränke und Ankleideraum / Wände Verputz / Decken Erdgeschoss in Weissputz; Obergeschoss in lasiertem Täfer

Erdgas-Zentralheizung (Elco / 2020); Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung

Garagetrakt in Beton mit automatischen Kunststoff-Sektionaltor / Garagedach mit Abdichtung, Kieseindeckung und extensiver Begrünung

4. Raumprogramm und Mietwerte

	Raumprogramm	gewichtete Fläche	CHF/m2	CHF/Mt.	nachhaltiger konsumtiver Mietnutzwert CHF/Jahr	Mietzins-Angaben Eigentümer
	Einfamilienhaus (Vers. Nr. 5532)					
EG	Entrée-Vorplatz, Gäste-WC, Geräte-/Technikraum, Einbauküche mit Esszimmer und offenem Wohnzimmer, ged. Sitzplatz west, gedeckte Sitzplatzterrasse süd					
EG	Korridor, 2 Zimmer, Waschen-Reduit, Bad-Dusche-WC, Zimmer mit Ankleide und Dusche-WC, Balkon west					
	= 4 1/2 - bis 5 - Zimmer-Einfamilienhaus					
	Drittmiete	174	248	3'600	43'200	
	konsumtive Nutzendifferenz	20%	50	720	8'640	
EG	PW-Doppelgarage			240	2'880	
Total Mietnutzwert im Jahr für Selbstnutzer/Eigentümer					54'720	

Bemerkungen zum Raumprogramm/Mietwert

grosszügiges Raumkonzept auf zwei Wohngeschossen ohne Unterkellerung.

5. Bewertungselemente

5.1 Ertragswert

Mietnutzwert im Jahr für Selbstnutzer/Eigentümer		CHF	54'720
Anlagekapitalzins	2.50		
Betriebskosten, Versicherungen	0.30		
Unterhaltskosten, Reparaturen	0.50		
Verwaltungskosten	0.00		
Mietzinsausfälle, Leerstand	0.00		
Rückstellungen	0.50		
Kapitalisierungssatz in Prozent (%)	3.80		
Kapitalisierter nachhaltiger Mietwert u. konsumtiver Nutzwert		CHF	1'440'000
./. Erneuerungsbedarf (Investitionen für nachhaltige Nutzung, Ziffer 5.4)		CHF	-
Ertragswert		CHF	1'440'000

5.2 Substanzwert

Objektbezeichnung	GVA-Kubatur	CHF/m ³	Prozentanteile		
Einfamilienhaus	1'184	820		CHF	971'000
				CHF	0
Gebäudeneuwert (GNW)				CHF	971'000
./. Entwertung/Abschreibung		teilerneuert	2%	CHF	-19'000
./. verlorenes Nutzungspotential		kalkulatorisch	0%	CHF	-
				CHF	952'000
Baunebenkosten, Umgebung, Erschliessung	(in % GNW)		13%	CHF	126'000
				CHF	1'078'000
Bodenwert	501 m ² zu	1'500		CHF	752'000
Bodenwert	44 m ² zu	1'000	(Strasse mit Ausnützung)	CHF	44'000
./. Erneuerungsbedarf (Investitionen für nachhaltige Nutzung, Ziffer 5.4)				CHF	-
Substanzwert				CHF	1'874'000

* SVKG = Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten;

* SVIT = Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft; * SEK = Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer

5.3 Barwert

Konsumtiver Nutzwert des über einen bestimmten Zeitraum erzielten Nutzens bei einer Zeitpräferenzrate

Mietnutzwert je Jahr		CHF	54'720
./. Betriebs-/Bewirtschaftungskosten	17%	CHF	-9'029
Mietnutzwert netto		CHF	45'691

Nutzwert netto	Nutz-Dauer in Jahren	Zeitpräferenzrate in %	RBF*	Barwert in CHF
CHF 45'691	90	2.50	35.67	CHF 1'629'600

Erneuerungsintervalle	Zeithorizont in Jahren	%-Anteil Geb.kosten	Wertanteil CHF am Neuwert	AZF*	Betrag in CHF
./. Barwert 1. grosszyklische Erneuerung des Ausbaus in % der Gebäudekosten nach Jahren	25	25%	242'750	0.5394	CHF -130'900
./. Barwert 2. Erneuerung	45	25%	242'750	0.3292	CHF -79'900
./. Barwert 3. Erneuerung	70	25%	242'750	0.1776	CHF -43'100
./. Erneuerungsbedarf (Investitionen für nachhaltige Nutzung, Ziffer 5.4)					CHF -

Barwert CHF **1'376'000**

* RBF = Rentenbarwertfaktor; * AZF = Abzinsfaktor

5.4 Kurzfristig anstehende Investitionen

Investitionen für nachhaltige Nutzung

keine erkennbar	CHF	-
-----------------	-----	---

5.5 Verkehrswert

Anteil am Verkehrswert

Ertragswert	0%	CHF	1'440'000
Substanzwert	100%	CHF	1'874'000
Barwert	0%	CHF	1'376'000

Mittelwert vor Leerstand, Mehr-/Mindernutzen, Erschliessung und Diskont **CHF 1'874'000**

wertverändernde Komponenten

Rundung	CHF	1'000
---------	-----	-------

Total Verkehrswert CHF **1'875'000**

6. Bemerkungen

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Rapperswil-Jona und ist Teil eines vor gut 5 Jahren neu erschlossenen Einfamilienhaus-Quartier's "Erlen-Süd/Kiebitz" in einer attraktiven, sonnigen, ruhigen und sehr nachgefragten Wohnlage in guter Entfernung zu den städtischen Infrastrukturen.

Das 4 1/2- bis 5-Zimmer-Einfamilienhaus (Bj. 2020) verfügt über ein gut konzipiertes, grosszügiges Raumkonzept auf zwei Wohngeschosses und besitzt eine gute Bausubstanz mit einem modernen Innenausbau mit qualitativen Materialien.

Der sich nach dem Wirtschaftsraum Zürich orientierende Immobilienmarkt im Raum Rapperswil-Jona kann derzeit als sehr gut bezeichnet. Zudem bewegen sich die Liegenschaftspreise aufgrund der guten Nachfrage und des knappen Angebotes an Eigenheimen in Rapperswil-Jona derzeit auf einem hohen Preisniveau. Im Sinne des Bewertungsauftrages zur Ermittlung einer Marktpreisgrösse wurden diese Faktoren in der Verkehrswertbeurteilung grundsätzlich berücksichtigt (sh. Landwert).

R'wil-Jona 8. April 2022

Der Experte:



Anhang: Übersichtsplan/Luftaufnahmen
 Situationsplan 1:500
 Fotoblätter
 Grundbuchauszug vom 4.4.2022
 amtliche Schätzung (Steuerwerte) vom 10.11.2020

Patrick Rieben
 Immobilienschätzer mit eidg. FA

Diese Immobilienbewertung stellt keine Verkaufsdokumentation dar und ist eine möglichst objektive Beurteilung des Experten unter Berücksichtigung sämtlicher bewertungsrelevanter Einflussgrössen. Sie erfolgte nach den Regeln des Schätzungswesens und den Erfahrungen des Experten, aber ohne Haftung für die Realisierbarkeit.