

Verkehrswertschätzung



GB-Nr. / KTN: 958

Gemeinde: Reichenburg

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: Kistlerstr. 24, 8864 Reichenburg

Auftrag: **Verkehrswertschätzung (kurz)**

Stichtag: **26. September 2023**

Auftraggeber: Gemeinde Reichenburg, Hansueli Hüberli, Kanzleiweg 1, 8864 Reichenburg

Eigentümer: Giovanni Riva Erben

Gutachter : Edi Kündig Immobilienbewertungen GmbH, Neumattweg 1, 6438 Ibach

Inhaltsverzeichnis

Allgemeiner Teil	Grundlagen	Titelblatt	Seite	1
		Inhaltsverzeichnis	Seite	2
		Auftrag	Seite	3
Bewertungsteil	Berechnungen	Zinssatz	Seite	4
		Geschossfläche	Seite	5
		Sachwert	Seite	6
		Raumprogramm	Seite	7
		Mietwertberechnung	Seite	8
		Kap.-Satz	Seite	10
		Ertragswert	Seite	10
		Entwertung/Rückstellungen	Seite	11
		Verkehrswert	Seite	12
Schlussteil	Ergebnis	Resultat	Seite	12
		Allgemeine Hinweise	Seite	13
		Unterschrift	Seite	13



Auftrag

Ausgangslage	<p>Das Grundstück KTN 958 mit einer Fläche von 123 m² liegt in der Gemeinde Reichenburg.</p> <p>Auf der Parzelle befindet sich ein eingebautes Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 1012) mit einem Benützungsrecht an einem Carport, welcher auf der subjektiv-dinglich verbundenen Parzelle KTN 260 Reichenburg gelegen ist.</p>
Auftrag	<p>Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft per Stichtag 26.09.2023 zu bestimmen.</p>
Schätzungsgrund	<p>Die Verkehrswertschätzung soll als Grundlage für einen Verkauf der Liegenschaft dienen.</p> <p>Diese Schätzung wurde, auf Wunsch des Auftraggebers, als Kurzgutachten erstellt. Auf ausführliche Beschreibungen, Zusatzinfos, Erklärungen und Definitionen wurde weitgehend verzichtet.</p> <p>Trotzdem sind alle relevanten Daten und Fakten bei den Berechnungen berücksichtigt und der Verkehrswert wurde mit der notwendigen Sorgfalt errechnet.</p> <p>Das Grundstück befindet sich in Reichenburg an einer angenehmen und relativ zentralen Wohnlage mit teilweise eingeschränkten Aussichts- und Besonnungsverhältnissen, normaler Zufahrt sowie geringen Immissionen.</p> <p>Das Wohnhaus wurde 1986 erbaut und nie grosszyklisch saniert. Daher ist der Zustand insgesamt als stark abgenutzt zu bezeichnen.</p> <p>Es handelt sich um eine massive Bauweise mit nur Aussenwärmedämmung.</p> <p>Der Ausbau und die Installationen sind in einem einfachen Standard mit eher veralteten Materialien ausgeführt. Die Anordnung ist teilweise etwas ungünstig (schmales REFH).</p> <p>Der Umschwung ist kleinräumig und einfach gestaltet.</p> <p>Der Gutachter hat die Bewertung des vorliegenden Objekts den neuwertigen Ertragswert errechnet und von diesem die technische Entwertung abgezogen.</p> <p>Am Schluss sind noch die Vor- und Nachteile (Verkehrswert des subjektiv-dinglichen Miteigentums, Carport) berücksichtigt worden.</p> <p>Beim Endresultat handelt es sich um den Verkehrswert der Liegenschaft per Stichtag.</p>
Unterlagen	<p>Grundbuchauszug</p> <p>Pläne</p> <p>Gebäudeversicherung</p> <p>Steuerschätzung vom 07.06.2006</p>

Zinssatz der Berechnung

Fremdkapitalzinssatz	80%	2.48%	
Objektzuschlag		0.00%	
Fremdkapitalzinssatz (bereinigt)		2.48%	1.98%
Eigenkapitalzinssatz	20%	-1.00%	
Objektzuschlag		0.75%	
Eigenkapitalzinssatz (bereinigt)		-0.25%	-0.05%
Basiszinssatz			1.93%

Geschossfläche

Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 1012)

Untergeschoss	5.40 m	10.10 m	54.54 m ²
Erdgeschoss	5.40 m	10.10 m	54.54 m ²
Obergeschoss	5.40 m	10.10 m	54.54 m ²
Dachgeschoss	5.40 m	10.10 m	54.54 m ²
Geschossfläche			218.16 m ²

Bruttogeschossflächen/ausgenützte Landfläche

Untergeschoss			20.79 m ²
Erdgeschoss			54.54 m ²
Obergeschoss			54.54 m ²
Dachgeschoss			-
Bruttogeschossfläche (BGF)			129.87 m ²
Ausnutzungsziffer (AZ)	Wohnzone W3		0.65
ausgenützte Landfläche			199.80 m ²

Sachwert neuwertig

Neuwert	Gebäude	218	m ²	2'100	CHF/m ²	458'136
	Umgebung			Anteil an BKP 2	4.9%	22'500
	Baunebenkosten			Anteil an BKP 2	7.1%	32'500
Neuwert total						513'136

Mietwert 5 1/2-Zimmer-EFH

1. Wohnlage (Zone/Quartier)	4%	6. Haustechnik	-2%
bevorzugt (Villenquartier)	9%	luxuriös	9%
sehr angenehm (EFH-Quartier)	6%	sehr komfortabel	6%
angenehm (MFH-Quartier)	3%	komfortabel	3%
mittelmässig	0%	üblicher Standard	0%
leicht minderwertig (Gewerbe)	-3%	leicht unter Standard	-3%
schlecht (Gewerbe/Industrie)	-6%	wesentliche Elemente fehlen	-6%
sehr schlecht (Industrie)	-9%	absolut kein Komfort	-9%
2. Besonnung/Sicht	3%	7. Bad/WC	-3%
ganzjährig aussergewöhnlich	9%	luxuriös	9%
ganzjährig gut	6%	sehr komfortabel	6%
mehrheitlich gut	3%	komfortabel	3%
zufriedenstellend	0%	üblicher Standard	0%
mittel beeinträchtigt	-3%	leicht ungenügend	-3%
stark beeinträchtigt	-6%	mangelhaft und veraltet	-6%
sehr stark beeinträchtigt	-9%	sehr mangelhaft und veraltet	-9%
3. Verkehrslage/Distanz/Erschl.	6%	8. Küche	-4%
bis 4 Minuten / optimal	9%	luxuriös	9%
bis 6 Minuten / sehr günstig	6%	sehr komfortabel	6%
bis 9 Minuten / günstig	3%	komfortabel	3%
bis 12 Minuten / normal	0%	üblicher Standard	0%
bis 15 Minuten / reduziert	-3%	leicht veraltet	-3%
bis 20 Minuten / ungünstig	-6%	veraltet	-6%
über 20 Minuten / sehr ungünstig	-9%	stark veraltet	-9%
4. Immissionen (Lärm, Luft)	5%	9. Wohnräume / Wohnwert	-5%
keine	9%	luxuriös und sehr geräumig	9%
sehr geringfügig	6%	grosszügig, gut eingeteilt	6%
geringfügig	3%	geräumig, gut eingeteilt	3%
zumutbar	0%	zeitgemäss, normal	0%
leicht beeinträchtigend	-3%	leicht mangelhaft	-3%
erheblich beeinträchtigend	-6%	mangelhaft	-6%
unzumutbar	-9%	sehr mangelhaft	-9%
5. Wirtschaftliches Alter	-8%	10. Zusatznutzungen	-2%
neuwertig	9%	luxuriöse Anlagen	9%
annähernd neuwertig	6%	grosszügige Anlagen	6%
leicht abgenutzt	3%	einige Anlagen	3%
mittel abgenutzt	0%	übliche Anlagen	0%
stärker abgenutzt	-3%	wenige Anlagen	-3%
stark abgenutzt	-6%	kaum Anlagen	-6%
sehr stark abgenutzt	-9%	keine Anlagen	-9%

Mietwert (durchschnittlich) pro m2 HNF

175

Korrektur

-6%

Mietwert pro m2 HNF

165

Mietwerte

						Mietwert/Jahr	Mietwert/Mt.
5 1/2-Zimmer-EFH	HNF	139	m ²	165	CHF/m ²	22'923	1'910
Mietwert (aktueller Zustand)						22'923	1'910
Zuschlag für neuwertigen Mietwert						18.1%	
Mietwert (neuwertig)						27'069	2'256

Kapitalisierungssatz und Ertragswert

	Prozent	CHF	
Basiszins	1.93%	19'324	71.4%
Betriebskosten	0.09%	900	3.3%
Unterhalt	0.23%	2'250	8.3%
Verwaltung	0.00%	-	0.0%
Rückstellungen	0.46%	4'595	17.0%
Mietzinsrisiko	0.00%	-	0.0%
Kap.-Satz	2.71%	27'069	100.0%
Ertragswert (neuwertig)			998'934

Entwertung/Rückstellungen

Neuwert Gebäude	458'136
Neuwert Umgebung	22'500

	Anteil in %	Zyklus	RLD	Anteil in CHF	REWF	Rückst./J.	Stand EF
Rohbau 1	48%	100	63	219'046	299.499	0	-
Rohbau 2	15%	45	10	69'579	70.736	984	48'581
Ausbau	15%	35	2	68'720	49.389	1'391	63'433
Installationen	22%	35	4	100'790	49.389	2'041	85'571
	100%			458'136			197'585
						Rückstellungen Gebäude	4'416
Umgebung	66%	50	12	14'850	83.045	179	9'901
						Rückstellungen Umgebung	179
Technische Entwertung (total)							207'486
Rückstellungen (total)							4'595

Verkehrswert

Ertragswert (neuwertig)	998'934
Verkehrswert (neuwertig)	998'934
Technische Entwertung	-207'486
Vor- und Nachteile (subjektiv-dingliches Miteigentum inkl. Carport)	70'000
Verkehrswert (bereinigt)	861'448
Verkehrswert (gerundet)	860'000

Der Verkehrswert der Liegenschaft KTN 958 Reichenburg per Stichtag 26.09.2023 beträgt **CHF 860'000.-**

Plausibilisierung:

Verkaufspreis pro Quadratmeter Hauptnutzfläche im neuwertigen Zustand 7'286

Allgemeine Hinweise

Gültigkeit	Diese Verkehrswertschätzung gilt für die zum definierten Stichtag vorliegenden Verhältnisse.
Besichtigung	Die Besichtigung fand am 26.09.2023 im Beisein von Herrn Hansrueli Hüberlin statt.
Vertragsqualifikation	Der Gutachter schuldet dem Auftraggeber nicht einen, nach werkvertraglichen Gewährleistungsregeln rückbaren Arbeitserfolg, sondern ein sorgfältig erstelltes Gutachten (einfacher Auftrag).
Vorbehalt	Gebäudeteile welche nicht sichtbar oder nicht zugänglich waren, konnten vom Gutachter nicht nach deren Zustand überprüft werden.
Rechtsfragen	Bewertungsgutachten haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Dort wo sich dieses Gutachten zu Rechtsfragen äussert geschieht dies zur Beantwortung der Sachfragen und ohne jegliche Gewährleistung. Es ist zudem nicht Aufgabe und Bestandteil dieses Gutachtens die Einhaltung baureglementarischer Vorgaben oder Zonenkonformität allfälliger An-, Um- oder Ausbauten zu prüfen.
Rundung	Die Zwischenresultate in den Berechnungen wurden grundsätzlich ungerundet durchgerechnet. Das Endresultat ist gerundet.
Literaturhinweise	Schweizerisches Schätzerhandbuch (SVKG und SEK/SVIT, Auflage 2019) Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften (Dr. Kaspar Fierz)

Diese Verkehrswertschätzung wurde vom untenstehenden Experten erstellt:

Edi Kündig, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis



Schwyz, den 28.09.2023