

Alexander Krebs

Inhaber des Zürcher Notarpatentes

Bewertung von Liegenschaften
(akkred. Bankschätzer)

Immobilienverträge

Verwaltung von Mietwohnungen
und Stockwerkeigentum

Erstellung von Neubauten

Testamente und Erbteilungen

Wettsteinstrasse 16
8332 Russikon,

2. Juni 2020

Bewertung Teilgrundstück von 2000 m² der Liegenschaft Nr. 169,
Jonerhof, Stadt Rapperswil - Jona

Gestützt auf folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 13.5.2020
- Katasterplan (Grenze wird noch neu festgelegt)
- Bauzonenplan
- Baureglement
- Situationsplan Strassenbau (Bauobjekt "Druckerstrasse")
- Broschüre betr. Stadtentwicklungs-Strategie
- Auskunft von Stadtrat Furrer, wonach kein Altlastenverdacht bekannt ist
- Berechnung von Kubatur und Nutzflächen durch den projektierenden Architekten

und die Besichtigung an Ort und Stelle vom 15. Mai 2020

bewerte ich das obgenannte Teilgrundstück wie folgt.



Gemäss erhaltenen Auskünften soll ein rechteckiges Grundstück entstehen, welches baulich optimal genutzt werden kann. Der Katasterplan ist nicht definitiv. Auf den im Plan eingezeichneten Kehrplatz ist verzichtet worden.

Lage und Erschliessung

Das ebene Grundstück befindet sich am Ende der Eichwiesstrasse. Der Bahnhof Blumenau der Linie Rapperswil - Uznach kann gut zu Fuss erreicht werden. Ab ca. 2023 soll die Station im Halbstundentakt bedient werden. Die genaue Form der Parzelle steht noch nicht fest. Die Erschliessung durch Zufahrt und Werkleitungen erfolgt durch die Politische Gemeinde Rapperswil - Jona als heutiger Grundeigentümerin.

Der Landwert wird geschätzt

a) aufgrund des realisierbaren Bauvolumens und der anerkannten Schätzungspraxis nach Handbuch von Naegeli und Wenger. Darnach basiert der Wert des Grundstücks nicht auf der Fläche, sondern auf der Qualität gemäss Lageklasse. Für die Bestimmung der Lageklasse sind Lage, Nähe öffentlicher Verkehrsmittel, mögliche Bebauung (inkl. Parzellenform), Erschliessung und Nähe grösserer Städte massgebend. Unter Würdigung aller Umstände, insbesondere der Tatsache, dass in der Gewerbe-Industriezone GI B nur Gewerbebauten erstellt werden dürfen (mit Ausnahme einer Wohnung für Mitarbeiter) wird der Landwertberechnung die Lageklasse 2 zugrunde gelegt. Pro Lageklasse darf der Landanteil am Realwert 7 % betragen. Dies ergibt folgende Landanteile am Realwert der Ueberbauung:

- Land:	14 %
- Gebäude inkl. Baunebenkosten und Umgebung:	<u>86 %</u>
Gesamtwert (Land- und Bauwert)	<u>100 %</u>

b) aufgrund des Ertragswertes, welcher durch Kapitalisierung der Mietwerte ermittelt wird. Nach Abzug der Baukosten ergibt sich der Landwert (Rückwärtsrechnung).

Baukosten des projektierten Gewerbegebäudes

Untergeschoss	3450 m3 à Fr. 320.--	Fr. 1,104,000.--
Erdgeschoss	2000 m3	
1. Obergeschoss	4600 m3	
2. Obergeschoss	<u>4600 m3</u>	
	11200 m3 à Fr. 800.--	Fr. 8,960,000.--
Dachgeschoss	3100 m3 à Fr. 1000.--	<u>Fr. 3,100,000.--</u>
		Fr. 13,164,000.--
interne Erschliessung, Gebühren, Bau- zinse und weitere Baunebenkosten: 6 %		Fr. 789,000.--
Umgebung: 850 m2 à Fr. 150.--		<u>Fr. 127,000.--</u>
		<u>Fr. 14,080,000.--</u>

Landwertberechnung

Baukosten inkl. Nebenkosten wie oben 86 %	Fr. 14,080,000.--
Landwert (Lageklasse 2) 14 %	<u>Fr. 2,292,000.--</u>
Gesamtkosten	<u>Fr. 16,372,000.--</u>

Mietwerte

Untergeschoss

2/3 Einstellplätze	766 m2		
= 25 Plätze		à Fr. 120.--/Mt. Fr.	36,000.--
1/3 Lager	<u>384 m2</u>	à Fr. 80.-- p.a. Fr.	30,720.--
Geschossfläche	<u>1150 m2</u>		
Erdgeschoss	500 m2	à Fr. 300.-- p.a. Fr.	150,000.--
1. OG	1150 m2	à Fr. 250.-- p.a. Fr.	287,500.--
2.OG	1150 m2	à Fr. 250.-- p.a. Fr.	287,500.--
Dachgeschoss	775 m2	à Fr. 350.-- p.a. Fr.	<u>271,250.--</u>
		Fr.	<u>1,062,970.--</u>

Ertragswertberechnung

Mietwerte pro Jahr wie oben Fr. 1,062,970.--

Kapitalisierungssatz:

Basissatz	4,5 %
Betriebskosten	0,5 %
Unterhalt	1,0 %
Mietzinsrisiko	<u>0,5 %</u>
	<u>6,5 %</u>

Ertragswert: $\frac{\text{Mietwerte} \times 100}{6.5}$

numerisch

$\frac{\text{Fr. 1,062,970.--} \times 100}{6.5}$ Fr. 16,353,000.--

Plausibilisierung des Landwertes

Ertragswert wie oben Fr. 16,353,000.--

abzüglich Bau- und Nebenkosten Fr. 14,080,000.--

Fr. 2,273,000.--

Durchschnittlicher Landwert der beiden Berechnungsmethoden

a) Wert gemäss Lageklassenmethode	Fr. 2,292,000.--
b) Wert gemäss Rückwärtsrechnung	Fr. 2,273,000.--
Durchschnitt	<u>Fr. 2,282,500.--</u>

Schlussfolgerung

Der Wert der Teilparzelle von 2000 m², erschlossen, wird auf Fr. 2,285,000.-- geschätzt.

Bei allfälligen Fragen stehe ich gerne zur Verfügung. Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen erhalten Sie anbei zurück.

Ich bedanke mich für den Auftrag und bleibe

mit freundlichen Grüßen


A. Krebs