



Einfamilienhaus

Engestrasse 52

8212 Neuhausen am Rheinfall



Auftraggeber

Michele Pellettieri
Wasserfuristr 33
8542 Wiesendangen

Ersteller

RE/MAX Winterthur
Michele Pellettieri
Katharina Sulzer-Platz 4
8400 Winterthur
079 406 65 58
www.bestermakler.ch

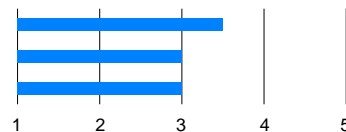
michele.pellettieri@remax.net
remax_pellettieri

Bewertungsübersicht

Liegenschaft

Adresse Engestrasse 52
PLZ / Ort 8212 Neuhausen am Rheinfall
Wesentliche Servitute nein
Baurecht nein
Grundstückfläche 229 m²
EGID -

Zustand
Ausbaustandard
Mikrolage



Gebäude

Art EFH EFH - einseitig angebaut
Gebäudenutzung Einfamilienhaus
Ursprüngliches Baujahr 1929
Gebäudevolumen 380 m³ GVA
Wohnfläche 90 m² NWF
Zimmerzahl 4.5
Energiestandard teilweise isoliert (z.B. Dach)

Garagenplätze
1 im Gebäudevolumen enthalten
keine in separatem Garagengebäude auf dem Grundstück
0 in Garagengebäude auf einem anderen Grundstück
Andere Parkierung
1 Parkplatz / Unterstand

Marktwert 485'000 CHF

5'390 CHF/m² HNF

Kurzbeschreibung

-

Bewertungszweck

-

Auftraggeber

Michele Pellettieri
Wasserfuristr 33
8542 Wiesendangen

Ersteller

RE/MAX Winterthur
Michele Pellettieri
Katharina Sulzer-Platz 4
8400 Winterthur
079 406 65 58
michele.pellettieri@remax.net

Winterthur, 5.3.2020, Michele Pellettieri

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

Inhaltsverzeichnis

Bewertungsübersicht	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Makrolage	Seite 3
Mikrolage	Seite 4
Grundstück	Seite 5
Objekt	Seite 6
Hedonische Bewertung (IST-Analyse)	Seite 7
Einschätzung Marktwert	Seite 9
Comparables	Seite 10
Unterlagenverzeichnis	Seite 11
Impressum	Seite 12
Glossar / Begriffsdefinitionen	Seite 13

Makrolage

Regionale Einbettung



Quelle: geo.admin.ch

Beschrieb Makrolage

Neuhausen am Rheinflall ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Schaffhausen. Diese zählt 71'202 Einwohner (2018) und 32'087 Haushalte (2017). Die Stadt Neuhausen am Rheinflall selber hat 10'510 Einwohner (2018), verteilt auf 4'886 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrosse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 44 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 19.8% der Haushalte im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 32.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 47.4% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2018 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach angestiegen und für Ledige stabil geblieben. 724 Betriebe mit 5'642 Beschäftigten weist die Stadt Neuhausen am Rheinflall im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 19 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 137 Beschäftigten seit 2011. Von den 4'586 vollzeitäquivalenten Stellen sind 18.5 (0%) im 1. Sektor, 1'774 (39%) im Industrie- und 2'794 (61%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Neuhausen am Rheinflall aus erreichbaren Zentren sind Schaffhausen (10 Min.), Andelfingen (22 Min.) und Winterthur (27 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Schaffhausen (6 Min.), Andelfingen (13 Min.) und Winterthur (35 Min.).

Die Stadt weist Ende 2017 einen Bestand von 5'446 Wohneinheiten auf, wovon 914 Einfamilienhäuser und 4'532 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 16.8% im landesweiten Vergleich (22.2%) unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 17 Wohnungen (2012 - 2017; das sind 0.32% des Bestandes 2012), ist die Leerstandsquote mit 1.51% im landesweiten Vergleich (1.62%) durchschnittlich. Dies entspricht 82 Wohneinheiten, wovon 96% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind.

Gemäss Propektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Stadt Neuhausen am Rheinflall von einer Zusatznachfrage von 1'067 Wohnungen (pro Jahr: 59) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2019) bei den EFH bei 8'148 CHF/m², bei den EWG bei 6'442 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 202 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 625 - 780 CHF/m² und für ein typisches MFH 890 - 1'295 CHF/m² (EWG) bzw. 510 - 1'115 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Schaffhausen um 64.4% zugelegt (Bauland für EFH: 175.3%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 88.5% (Bauland für MFH mit EWG: 370.9%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 7.5% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 177.1%). Der Markt der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.

Mikrolage

Lage der Liegenschaft



Quelle: geo.admin.ch

Beschrieb Mikrolage

Mikrolage

Mikrolage	3.0 - durchschnittliche Lage
Besonnung	mit Abendsonne
Aussicht	eingeschränkte Fernsicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet
Negative Umstände	-
Hauszugang	unproblematisch

Grundstück

Beschrieb Grundstück

-

Kataster und Baurechtliches

Kataster-Nr.	1221
Weitere Nrn.	-
Bauzone	W2 - Wohnen, 2 Vollgeschosse
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	-
Grundstückfläche	229 m ²

Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	nein
Wohnrecht	nein
Nutzniessung	nein
Altlasten	-
Denkmalschutz	-
Verzeichnis	-
Art des Schutzes	-

Baurecht

Objekt im Baurecht	nein
--------------------	------

Objekt

Beschrieb Objekt

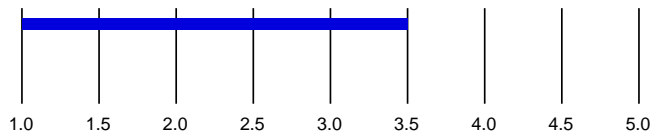
-

Gebäude

Gebäudenutzung	Einfamilienhaus	Gebäudevolumen	380 m ³ GVA
EGID	-	Anzahl Geschosse	3
Art EFH	EFH - einseitig angebaut	Dachart	Satteldach
Konstruktionsart	Massivbau	Unterkellerung	vollständig unterkellert
Anzahl Gebäude	1	Ursprüngliches Baujahr	1929
Gebäudeversicherung	GV - Gebäudeversicherung Kanton St	Technisches Baujahr	-
Versicherungsnummer	335	Wohnfläche	90 m ² NWF
Versicherungswert	310'000 CHF	Zimmerzahl	4.5
Schätzungsjahr	2007	Nebengebäude	-

Zustand: Erfolgte Renovationen und Einschätzung

Zustand	3.5 - intakt-gut
Zustand Hülle	-
Zustand Ausbau	-



Standard: Qualitätsprofil und Einschätzung

Ausbaustandard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Energiestandard	teilweise isoliert (z.B. Dach)
Raumaufteilung	-
Raumhöhen	-
Anzahl Nasszellen	-
Zusätzliche WC	-
Wand-/Bodenbeläge	-
Küche	-
Wärmeerzeugung	-
Wärmeverteilung	-
Extras	-

Parkierung

Garagenplätze	Andere Parkierung
1 im Gebäudevolumen enthalten	1 Parkplatz / Unterstand
keine in separatem Garagengebäude auf dem Grundstück	
0 in Garagengebäude auf einem anderen Grundstück	

Hedonische Bewertung (IST-Analyse)

Herleitung

Roher Marktwert	443'000 CHF
	4'920 CHF/m ² HNF
Statistische Bandbreite	390'000 - 496'000 CHF
Parkierung	42'000 CHF
Sonderfaktoren	- CHF
Baurecht	- CHF

Einschätzung Marktwert

485'000 CHF
5'390 CHF/m² HNF

Datenlage

Datenlage auf Ebene Ortschaft	gut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Datenlage auf Ebene Gemeinde	gut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Datenlage auf Ebene MS-Region	sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mikrolage und Objekt

Gebäudevolumen	sehr klein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundstücksfläche	klein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausnutzung	gut ausgenutzt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alter und Zustand	bereits stark renoviert	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mikrolage	marktfähig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mikrolage und Standard	ausgewogen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Statistische Beurteilung

Gesamtbeurteilung	keine Auffälligkeiten - hohe Schätzqualität erwartet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------	--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Hedonische Bewertung (Neubau - Renovationsbedarf)

Herleitung

Roher Marktwert	593'000 CHF
	6'590 CHF/m ² HNF
Renovationsbedarf	-149'000 CHF
Roher Marktwert (Objekt)	444'000 CHF
	4'930 CHF/m ² HNF
Parkierung	42'000 CHF
Sonderfaktoren	- CHF
Baurecht	- CHF

Einschätzung Marktwert	486'000 CHF
	5'400 CHF/m ² HNF

Einschätzung Marktwert

Gewichtung der Bewertungen

	Gewicht	
Hedonische Bewertung (IST-Analyse)	100%	485'000 CHF
Hedonische Bewertung (Neubau - Renovationsbedarf)	0%	486'000 CHF
Realwert	0%	- CHF
Ertragswert	0%	- CHF
Andere aktuelle Schätzung	0%	- CHF

Einschätzung Marktwert

Marktwert	485'000 CHF
	5'390 CHF/m ² HNF

Bewertungszweck

-

Winterthur, 5.3.2020

Michele Pellettieri

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

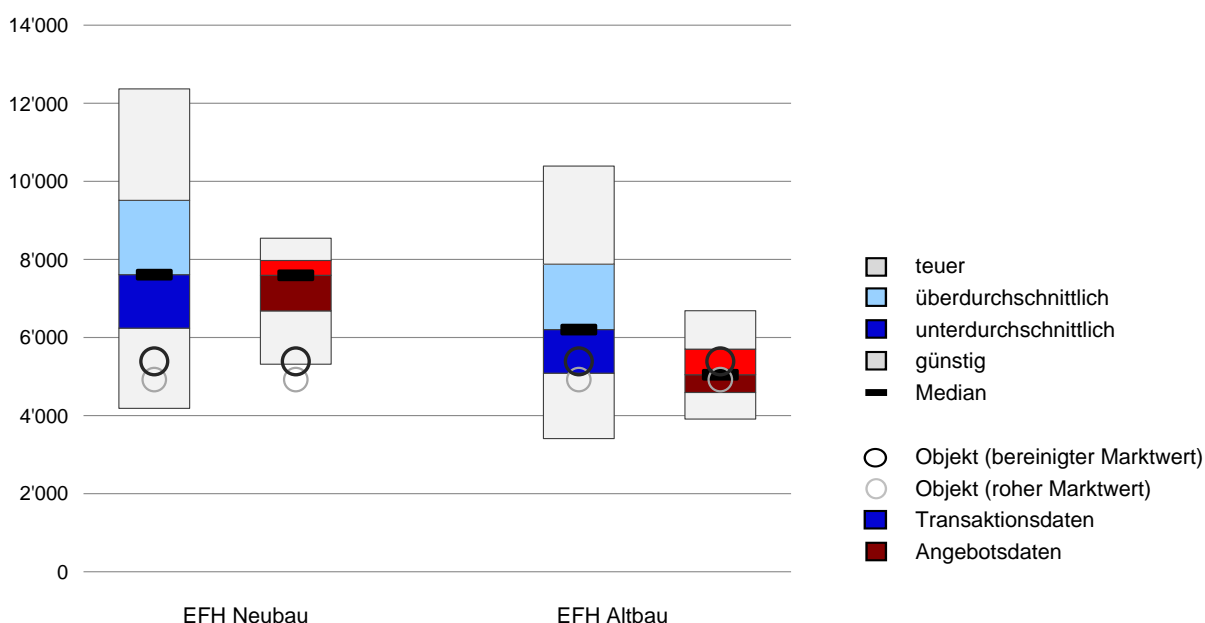
Comparables

Marktwerte in Neuhausen am Rheinflall

	Preise in CHF / m ² HNF		Stückpreise in CHF	
	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau
25% grösser als	9'510	7'880	1'015'000	827'000
Median	7'610	6'200	898'000	732'000
25% kleiner als	6'240	5'090	772'000	490'000

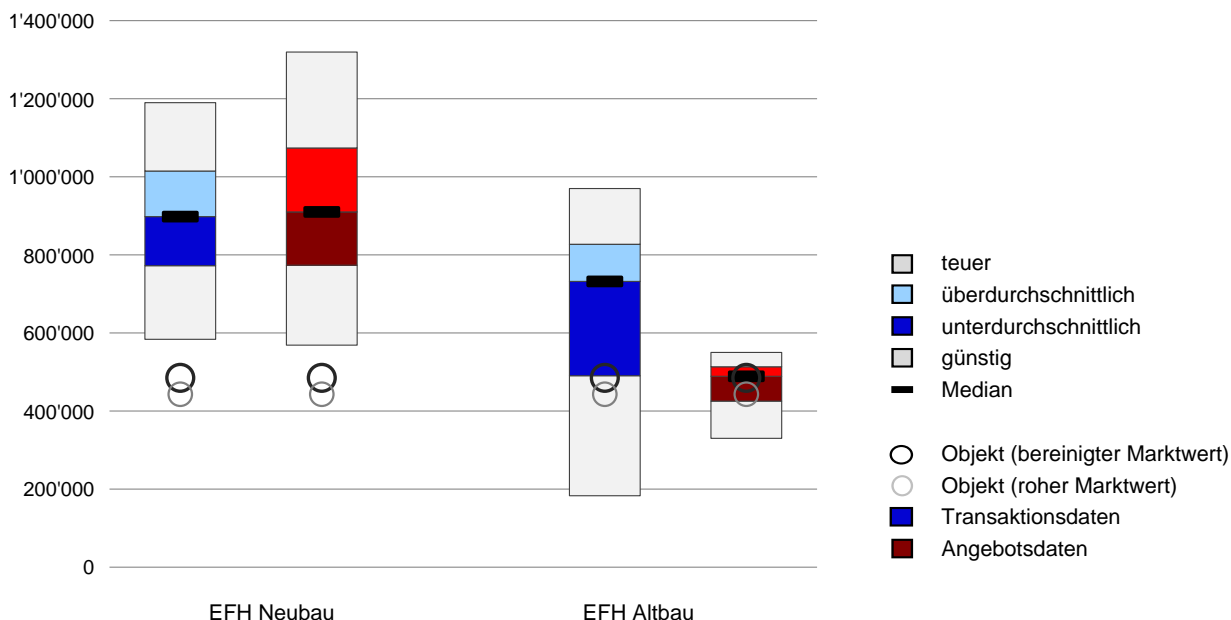
Quellen: Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner.

Verteilung der Preise pro Quadratmeter (CHF/m²)



Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner.

Verteilung der Stückpreise (CHF)



Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner.

Unterlagenverzeichnis

Grundstück	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser
Grundbuchauszug	nein			
Katasterplan	nein			
Wesentliche Servitute	nein			
Altlasten	nein			
Denkmalschutz	nein			
Baurecht	nein			
Zonenplan / Sondernutzungspläne	nein			
Weitere Unterlagen	nein			

Gebäude	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser
Fotodokumentation	nein			
Gebäudeanalyse	nein			
Baubeschrieb	nein			
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	nein			
Objektpläne	nein			
Haustechnik	nein			
Flächen und Volumen	nein			
Kostenberechnung	nein			
Kostenabrechnungen (laufende Kosten)	nein			
Weitere Unterlagen	nein			

Impressum

Projekt

Referenz-Nr. 4015_kllerPel

Auftraggeber

Michele Pellettieri
Wasserfuristr 33
8542 Wiesendangen

Ersteller

RE/MAX Winterthur
Michele Pellettieri
Katharina Sulzer-Platz 4
8400 Winterthur
079 406 65 58
www.bestermakler.ch

michele.pellettieri@remax.net
remax_pellettieri

Glossar / Begriffsdefinitionen

Altlasten

Mit Abfällen belastete Standorte, für die nachgewiesen ist, dass sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder bei denen die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen; solche Standorte sind sanierungsbedürftig (Art. 2 Abs. 2 und 3 AltIV).

Baukostenplan (CRB-BKP)

Ausführungsorientierter Investitionskostenplan, der für sämtliche Kosten einer Bauanlage nach Arbeitsgattungen strukturiert ist, wobei diese Struktur dazu dient, Kostenvoranschläge, Ausschreibungen, Werkverträge, das Rechnungswesen und statistische Auswertungen zu erstellen.

Baurecht

Im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu erstellen (gemäss ZGB 779 ff). Der Baurechtgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins.

Benchmark

Referenzpunkt, um Werte zu messen, zu beurteilen oder als approximativer Wert für Berechnungen.

Bruttokapitalisierung

Bruttokapitalisierungssatz: Liegenschaftskosten (Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten) werden in %p auf den Nettodiskontsatz geschlagen.

Comparables

Vergleichsobjekte mit ähnlichen Parametern.

Denkmalschutz

Der Heimatschutz und die Denkmalpflege stützt sich auf Artikel 78 der BV sowie auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Unter Heimatschutz ist im Sinne der Verfassung Pflege und Erhaltung des heimatlichen Landschafts- und Ortsbilds sowie archäologischer Stätten und Kulturdenkmäler zu verstehen.

Ertragswert

Ertragswert = Summe der Barwerte der künftiger Nettoerträge bzw. nachhaltiger Ertrag (nachhaltige Nettomiete) dividiert durch Bruttokapitalisierungssatz.

Hauptnutzfläche HNF SIA 416

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Hedonische Bewertung

Hedonische Modelle sind analytisch-statistische Vergleichswertmodelle zur Punktschätzung von Marktwerten unter Berücksichtigung der Objektqualitäten, wobei im Gegensatz zu manuellen Vergleichswertanalysen eine grosse Zahl von Immobilientransaktionen berücksichtigt werden kann.

Heimfall / Heimfallentschädigung

Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten.

Makrolage

Qualität des Immobilienmarkts eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten.

(Gewichteter) Marktwert

Der bei einer Transaktion unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbaren Preis. Der gewichtete Marktwert wird aus einer Kombination der verschiedenen Methoden errechnet.

Median

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches einen Datensatz in zwei Hälften teilt. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medians. (Median = 50% Quantil).

Mikrolage

Kleinräumige Lagequalität der Liegenschaft.

Quantil

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches eine Einordnung innerhalb eines Datensatzes ermöglicht. So markiert das 25%-Quantil die Grenze zwischen den 25% tiefsten und den übrigen Werten.

Glossar / Begriffsdefinitionen

Realwert

Der Realwert setzt sich aus dem Neuwert (Baukosten, die für die Neuerstellung des gleichen Gebäudes anfallen würden, abzüglich des Renovationsbedarfs) und dem Landwert zusammen.

Roher Marktwert

Der rohe Marktwert entspricht dem Marktwert des Objekts ohne Parkierung, Sonderfaktoren und Baurechte.

Standard

Qualitative Einschätzung des (Ausbau-)Standards der Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.

Technisches Baujahr

Bei Altbauten – Baujahr vor dem zweiten Weltkrieg – kann es vorkommen, dass die Liegenschaft mehrmals saniert wurde. Im Falle einer Totalsanierung (eine übliche Renovation ist nicht hinreichend) wird deren Jahr als technisches Baujahr im Modell anstelle des ursprünglichen Baujahrs verwendet.

Zustand

Qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle und dem Ausbau einer Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.