

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

BASISDATEN

		Auftraggeber	Betriebsamt Dübendorf, Herr Luca Bollinger
		Adresse, Telefon	Schulhausstr. 8, 8600 Dübendorf, 044 801 67 78
		Bewerter	Stephan E. Heller, Lic. oec. HSG
Strasse / Hausnr.:	Tichelrütistrasse 6	Zone:	Wohnzone W2b
PLZ / Ort:	8044 Gockhausen	Grundstücksfläche 1 (m2):	6'103 m2 Gebäude und Umgelände
Objektart:	Eigentumswohnung	Grundstücksfläche 2 (m2):	0 m2
Eigentümer / Kunde:	Michael Schneider	Zweitwohnung (ja/nein)	Nein
Adresse:	Tichelrütistrasse 6	Raumprogramm:	4.5-Zimmer Dachmaisonettewohnung 1 Parkplatz in UN-Garage
PLZ / Ort:	8044 Gockhausen		
Grundbuch:	Dübendorf		
Parzellen Nr.:	13609	Baujahr Liegenschaft:	1978
STWE-Nr.:	7794	Letzte grosse Renovation:	
Wertquote (Miteigent.):	62/ 1'000		
Baurechts-Parz. Nr.:		Letzte Bewertung:	
Bewertungszweck:	Marktwertbestimmung	Gebäudeversicherung:	27.5.2019
		Amtl. Schätzung:	
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input type="checkbox"/>		14.2.2023
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Katasterplan/Geometerplan	<input type="checkbox"/>		
Gebäudeversicherungsausweis	<input type="checkbox"/>		8.1.2023
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Pläne	<input type="checkbox"/>		
Fotos	<input type="checkbox"/>		16.5.2023
Altlastenkataster	<input type="checkbox"/>		16.5.2023
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung	<input type="checkbox"/>		16.5.2023
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		

Verkehrswert am:

29. Juni 2023

CHF

1'030'000



Süd- und Westfassade

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum



Nordfassade mit Gebäudeeingängen



Wohn-/ Esszimmer

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum



Wohnzimmer



Küche



Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Grosser Balkon, Algenbildung Boden, Brüstung, def. Sonnenstoren

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

QUALITATIVE BEURTEILUNG	1	2	3	4	5
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Qualität der allg. Lage der Gemeinde Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen	2	Gockhausen gehört zur Stadt Dübendorf und befindet sich am Nordhang des Zürichbergs. Grundsätzlich sehr ruhiger und beliebter Wohnort. Der Ort ist bekannt für das (privat geführte) Lycée française. Seit 2001 starke Immissionen durch die Südanflüge auf den Flughafen Kloten Morgens von 06.00-07.00 (Wochenende bis 09.00) Uhr und Abends bis ca. 23.00 Uhr. Die Flugroute führt (relativ tief) genau über Gockhausen.			
Standortqualität in der Gemeinde Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen	2	Ebene Südwestlage in einem Wohnquartier in Gockhausen. Gute Besonnung und - abgesehen von den Südanflügen - ruhige Lage. Keine eigentliche Aussicht. Eine Busstation liegt in ca. 800 m Distanz. Das Primarschulhaus liegt ca. 800 Meter entfernt, ebenso das (private) Lycée Française. Der Einkauf richtet sich nach Dübendorf und Zürich.			
Umgebung / Infrastruktur Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)	3	Die Infrastruktur von Gockhausen beschränkt sich aufgrund der Nähe zu Zürich und Dübendorf auf das Wesentliche. Keine öffentlichen Parkplätze in der näheren Umgebung. Gockhausen verfügt über eine französische Privatschule (Lycée française) und ist daher vor allem bei französischsprachigen Familien sehr beliebt.			
Wohnungsqualität Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau	2	4.5-Zimmer Dachmansionettewohnung mit Südorientierung. Die Wohnung verfügt über einen Balkon. Zeitgemässes Grundrisskonzept mit offenem Wohnraum/ Essen/ Küche mit 2-Frontenküche und 2 Nasszellen (Badezimmer, WC/ Dusche). Durchschnittliche Zimmergrössen, Cheminée im Wohnzimmer. Der Innenausbau ist in einem mittlerem Standard gehalten.			
Qualität der Situierung im Gebäude Stockwerk der Wohnung, Ausrichtung, Aussicht, gebäudeinterner Lärm, spez. Vorteile	2	Dachmansionettewohnung mit Südausrichtung über rund die Hälfte des 1. und 2. Dachgeschosses. Sicht ins Grüne. Erhöhter Schallschutz nach SIA 181.			
Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände	2	Gute Verkäuflichkeit. Es besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum. Die Wohnung spricht von der Grösse (4.5 Zimmer) und der sonnigen Lage im Grünen eine breite Käuferschicht an. Etwas einschränkend könnten sich die Südanflüge auswirken.			
Bauqualität Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.	2	Massivbauweise. Kelleraussenwände Beton, Obergeschoss Mauerwerk verputzt. Satteldach mit Tonziegeldeckung. Kunststoffenster mit 3-Scheiben IV BJ 2015. Rolläden. Zentrale Gasheizung mit Bodenheizverteilung. Warmwasseraufbereitung bivalent über Solar und Heizung.			
Zustand des Gebäudes Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität	3	Solide Grundsубstanz. Gepflegte allgemeine Bauteile der Liegenschaft. Mässig gepflegter und etwas abgewohnter Innenausbau der Wohnung. Algenbildung auf dem Balkon, stark verwitterter Sonnenstoren (Bespannung als Ersatz).			
Wohnungstyp - auf einem Stockwerk - Maisonette	2	Dachmansionettewohnung über rund die Hälfte des Dach- und Estrichgeschosses.			
Anzahl Stockwerke	5				
Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)	k.A.				
Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)	2	Nur Wohnung			
Anzahl Aufzüge	1				
Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Diverse gem. GB-Auszug, u.a.: Anm.: Eingedohlttes Gewässer Nr. 10.1, Last: Durchleitungsrechte, Baurecht Trafostation, Rechte: Abstandsvorschrift, Bau- und Pflanzungsbeschränkung, etc.			
Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Kein Eintrag im Altlastenkataster oder Prüferimeter für Bodenverschiebungen.			
Potential baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein				
Luxus-Objekt	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein				
Gesamtbewertung	2.25	(Gesamtnote)			
4.5-Zimmer Dachmansionettewohnung an ebener Südlage in einem Wohnquartier in Gockhausen. Gute Besonnung und - abgesehen von den Südanflügen - ruhige Lage. Keine eigentliche Aussicht. Eine Busstation liegt in ca. 800 m Distanz. Das Primarschulhaus liegt ca. 800 Meter entfernt, ebenso das (private) Lycée Française. Der Einkauf richtet sich nach Dübendorf und Zürich. Zeitgemässes Grundrisskonzept mit offenem Wohnraum/ Essen/ Küche mit 2-Frontenküche und 2 Nasszellen (Badezimmer, WC/ Dusche). Durchschnittliche Zimmergrössen, Cheminée im Wohnzimmer. Innenausbau in mittlerem Standard. Mässig gepflegter und etwas abgewohnter Innenausbau der Wohnung. Algenbildung auf dem Balkon, stark verwitterter Sonnenstoren (Bespannung als Ersatz). Gute Verkäuflichkeit					

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	Vorgaben / Empfehlung
a.) Basis Zinssatz		2.20		0.00		0.00	Gewichteter Finanzierungssatz
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.00		0.00		0.00	
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.00		0.00		0.00	
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt							Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Wohnen
* - Betriebskosten	3'497	0.31	0	0.00	0	0.00	10.00%
* - Unterhaltskosten	2'798	0.25	0	0.00	0	0.00	8.00%
* - Verwaltungskosten	612	0.05	0	0.00	0	0.00	1.75%
* - Mietzinsrisiko	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%
- Rückstellungen	3'568	0.32	0	0.00	0	0.00	0.84%
Total Zuschläge:	10'475	0.94	0	0.00	0	0.00	Geb.-Neuwert
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		Anteil Gebäude-Neuwert:
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		35%
							Zinssatz:
							2.20%
							Zyklus:
							30 Jahre
							Rückstellung:
							3'568
Kap.- Satz total		3.14		0.00		0.00	

Begründungen, Bemerkungen

--

1.2. Ertragswert auf der Basis	Mietwert	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ertrag effektiv	<input type="checkbox"/>	
1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3		<input checked="" type="checkbox"/>	Gebäudeversicherung

2. Realwert

a. Realwert	Stk/m2/m3	m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Wert- quote	Anteil (%)	CHF	CHF
Berechnung über m2	Anteil Grundstück, falls Baurecht	m2				0	0
	Nettowoohnfläche 1	m2	107	9'700		1'037'900	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	8.00%				-83'032	954'868
	Nettowoohnfläche 2	m2				0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	0
	Zuschlag Nebenräume	m2				0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	0
	Zuschlag Nebenräume	m2				0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	0
	Zuschlag Balkon	m2	12	1'500		18'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	18'000
	Zuschlag Terrasse	m2				0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	0
	Garage	Stk				0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	0
Autoabstellplatz	Stk	1	50'000		50'000	50'000	
Sitzplatz / Garten	m2				0	0	
Diverses	Stk/m2				0	0	
Realwert Total StWE							1'022'868

Berechnung über Wertquote bzw. BKP							
Grundstück 1		6'103	1'700			10'375'100	
Grundstück 2		0				0	
Total Grundstücke	(m2)	6'103	1'700		62.56%		10'375'100
Gebäude							
Wohnhaus Nr. 6		4'192	780			3'269'760	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	22.00%					-719'347	2'550'413
Wohnhaus Nr. 10		4'230	780			3'299'400	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	22.00%					-725'868	2'573'532
UN-Garage		828	380			314'640	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	34.50%					-108'551	206'089
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	9'250				6'883'800	
- Altersentwertung (technische Entwertung)						-1'553'766	5'330'034
Total Gebäude Zeitwert					32.14%		
Umgebung							
Umgebung 1-3		5'120	100			512'000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	15.00%					-76'800	435'200
Total Umgebung					2.62%		
Nebenkosten							
Nebenkosten 1-3	6.00%					443'748	
Total Nebenkosten					2.68%		443'748
Realwert Total ganzes Gebäude					100.00%		16'584'100
Wertquote StWE / Anteil %		62	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total							1'028'200
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *			LK:	4.80	=	CHF 551	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m2 /p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m2 /p.a	CHF p.a.	CHF/m2 /p.a	CHF/m2 /p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
Wohnen													
4.5-Zimmerwohnung	1	107		0		0	0	0	310	0		33'170	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
Autoeinstellplätze	1							0			150	1'800	
Unterstände								0				0	
Parkplätze								0				0	
./.. Sockelleerstand in %												0	
Total p.a.	1	107	0	0	0	0	0	0	310	2'914		34'970	100%

Ertragswert Wohnen	Kapitalisierungssatz: 3.14 %										1'113'400	100%
---------------------------	------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------	-------------

b. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m2 /p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m2 /p.a	CHF p.a.	CHF/m2 /p.a	CHF/m2 /p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
...				0		0	0	0		0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
Autoeinstellplätze								0				0	
Unterstände								0				0	
Parkplätze								0				0	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%											0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0%

Ertragswert ...	Kapitalisierungssatz: 0.00 %										0	0%
------------------------	------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	-----------

c. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m2 /p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m2 /p.a	CHF p.a.	CHF/m2 /p.a	CHF/m2 /p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
...				0		0	0	0		0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
Autoeinstellplätze								0				0	
Unterstände								0				0	
Parkplätze								0				0	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%											0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0%

Ertragswert ...	Kapitalisierungssatz: 0.00 %										0	0%
------------------------	------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	-----------

Nutzfläche total		m2	107	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.		CHF	327	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	34'970	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	0	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz			3.14%	
Ertragswert		CHF	1'113'400	100%
./.. aufgelaufene Rückstellungen von	19	Jahren seit letzter Renovation		
		Zinssatz:	2.20%	
		jährliche Rückstellungen:	3'568	
Ertragswert Total		CHF	1'030'349	

Begründungen, Bemerkungen

--

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert über NF	Gewichtung	Wohneigentum zur Selbstnutzung -> Bewertung über Flächenverkaufspreis	0 x Realwert NF	CHF	1'022'868
Realwert über WQ	Gewichtung		0 x Realwert WQ	CHF	1'028'200
Ertragswert Total	Gewichtung		0 x Ertragswert	CHF	1'030'349
Verkehrswert gewichtet				CHF	0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert aus Realwert - Ertragswert				CHF	0
Verkehrswert Baurecht			gemäss Anhang		0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)	Verkehrswert Baurecht			CHF	0
Variante: Verkehrswert Barwert			gemäss Anhang BW	CHF	0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Barwert				CHF	0
verwendeter Verkehrswert				CHF	1'030'000
Bruttorendite					3.40%

Begründungen

Bemerkungen

Das Gutachten gibt den realistisch erzielbaren Marktwert in einem Freihandverkauf wieder. Abweichungen von diesem Preis bei einer betriebsamtlichen Versteigerungssituation sind möglich.

Der Gutachter bestätigt, zu keiner der beteiligten Parteien eine nähere Beziehung zu haben (Beteiligung, Freundschaft, Feindschaft, Verwandtschaft, geschäftliche Beziehung auch nicht mit massgeblichen Organen).

Ort:

Forch

Unterschrift:



Datum:

29. Juni 2023

Der Bewerter

Stephan E. Heller, Lic. oec. HSG

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber im 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.

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I			
<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	4.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	4.00	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	5.00	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	4.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	7.00	
Begründungen, Bemerkungen			Total	24.00	4.80
			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00
			Lageklasse	4.80	4.80

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Wohnhaus Nr. 6		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Wohnhaus Nr. 10		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
UN-Garage		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Total							0.00

Wirtschaftliches Alter (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Wohnhaus Nr. 6	Rohbau 1	45.0	1	45	100	
	Rohbau 2	25.0	2	50		
	Ausbau	15.0	3	45		
	Installation	20.0	4	80		
	Total		10	220	1.00	22.00%
Wohnhaus Nr. 10	Rohbau 1	45.0	1	45	100	
	Rohbau 2	25.0	2	50		
	Ausbau	15.0	3	45		
	Installation	20.0	4	80		
	Total		10	220	1.00	22.00%
UN-Garage	Rohbau 1	45.0	1	45	100	
	Rohbau 2	45.0	2	90		
	Ausbau	10.0	3	30		
	Installation	45.0	4	180		
	Total		10	345	1.00	34.50%

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	4.80
A Standort											LK
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								4.00
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region		Dorfrand	Dorfkern								
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum							
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	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					5.00
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.2 0- 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 – 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)					3.00
C Wohnlage											5.00
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			6.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				4.00
D Erschliessung											4.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		4.00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	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				4.00
E Marktverhältnisse											7.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			7.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

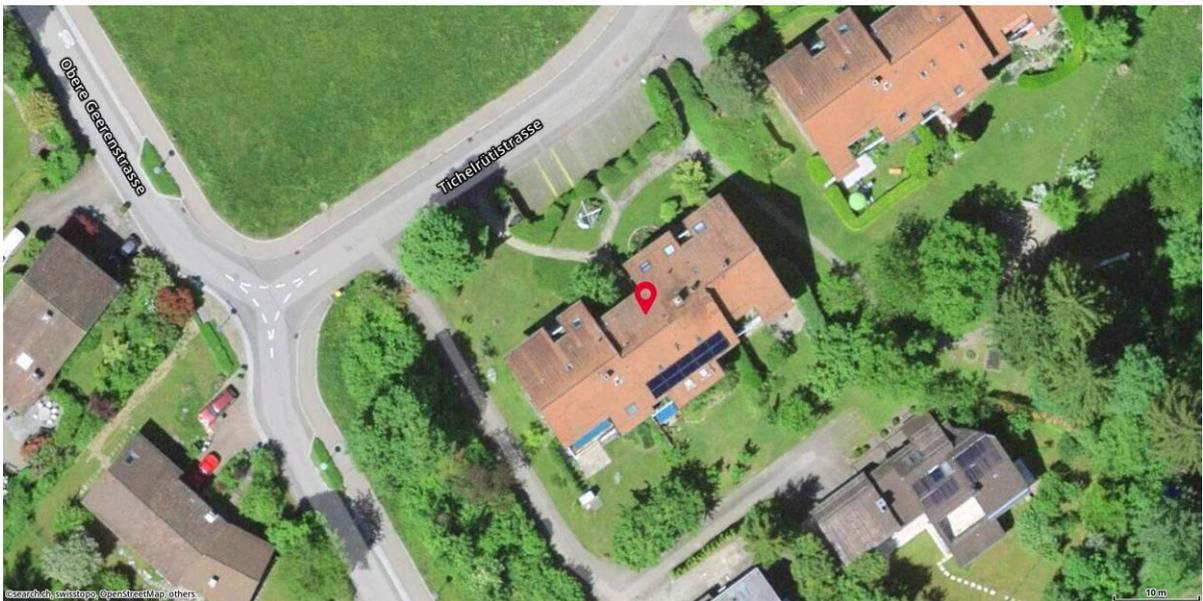
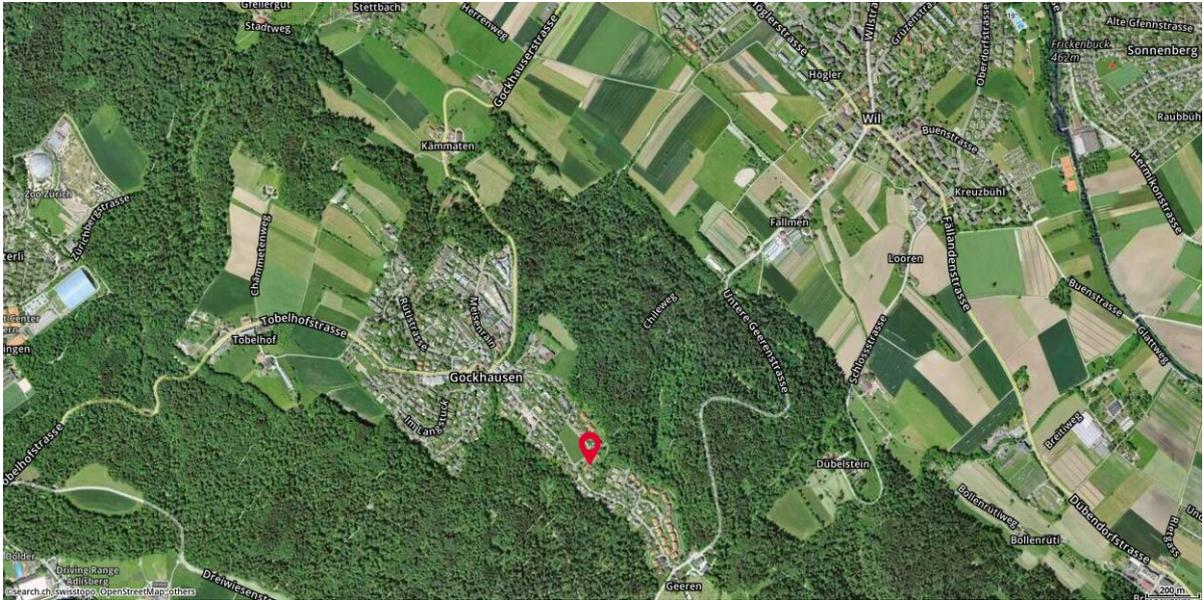
Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

Lageplan

**Tichelrütistrasse 6
8044 Gockhausen**



Erklärung der Begriffe

Verkehrswert	Marktpreis zu dem Liegenschaften vergleichbarer Grösse, Lage und Beschaffenheit in der Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden. Der Verkehrswert stellt das Ergebnis eines Bewertungsgutachtens dar und kann als der maximale erzielbare Kaufpreis/ Verkaufspreis betrachtet werden.
Realwert	Bau- und Landwert inkl. Werkleitungen, Umgebung und Nebenkosten der ganzen Liegenschaft zu den heutigen Preisen und im heutigen Zustand.
Ertragswert	Derjenige Wert bzw. dasjenige Kapital, das durch die Zinseinnahmen zu einem angemessenen Zinssatz verzinst werden kann.
Relativer Landwert	Landwert in einer lageabhängigen Relation zum Mietwert, Gebäudewert oder Gesamtwert einer Immobilie. Er gilt wertmässig für erschlossenes, baureifes Land. Der relative Landwert gilt flächenmässig für die zur Erstellung der geplanten Bauten oder bei überbauten Liegenschaften für die durch die bestehenden Bauten beanspruchte Fläche und den normalen Umschwung.
Absoluter Landwert	Tatsächlich bezahlter Preis von Vergleichsgrundstücken, angepasst auf die Landfläche.
Kapitalisierungssatz	Der für die Kapitalverzinsung (Fremd- und Eigenkapital), für Nebenkosten sowie für Erneuerung erforderliche Zinssatz in Prozent.
Technische Entwertung	Altersentwertung, die sich aus der in Abhängigkeit von Gebäudezweck, Konstruktion und Unterhaltszustand zu erwartenden Restlebensdauer der einzelnen Gebäudeteile ergibt.
BKP	Baukostenplan. Normierte Unterteilung der Baukosten.
Konsumptiver Nutzen	Zuschlag auf den marktüblichen Mietwert bei selbst genutzten Immobilien. Der konsumptive Nutzen entspricht dem Mehrwert, der Wohneigentum seinem Besitzer gegenüber einer gleichartigen Mietliegenschaft bietet und für den er bereit ist, einen Aufpreis zu bezahlen. Der konsumptive Nutzen ist sehr subjektiv, weshalb der Ertragswert bei selbstgenutztem Wohneigentum üblicherweise nur als Zweitwert verwendet wird.
Hauptnutzfläche	Fläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dient. Die Hauptnutzfläche wird innerhalb der Umfassungswände und ohne Zwischenwände gemessen. Bei Wohnliegenschaften entspricht sie in etwa dem, was im landläufig als Wohnfläche bezeichnet wird.
Bruttogeschossfläche	Gesamte Geschossfläche abzüglich der Aussenwände. Die Bruttogeschossfläche kommt vorallem im Zusammenhang mit der Ausnützungsziffer zur Anwendung.
Ausnützungsziffer	Maximale oberirdische Bruttogeschossfläche in Relation zur Parzellengrösse (in Prozent angegeben).
Baumassenziffer	Maximales oberirdisches Bauvolumen, in Relation zur Parzellengrösse (als Faktor angegeben).

Die Firma Heller & Partner GmbH ist ein Familienunternehmen, das aus dem Architekturbüro Heller heraus entstanden ist. 2020 durften wir unser 35 jähriges Jubiläum feiern.

In dieser Herkunft liegt auch unser Anspruch, dem Kunden die bestmögliche Beratung bieten zu können und uns fachlich auf höchstem Niveau zu positionieren. Schliesslich stehen wir jeden Tag mit unserem eigenen Namen für die Qualität unserer Dienstleistung ein.

Daher sind unsere Partner auch qualifizierte Fachleute mit abgeschlossenem Studium in verschiedenen Fachbereichen wie Architektur oder Betriebswirtschaft und zusätzlichem Nachdiplomstudium in Immobilienökonomie und Immobilienbewertung.

Und damit unsere Kunden von diesem Wissen auch maximal profitieren können lautet unser Motto:

Bei uns kocht der Chef selbst!

Mit anderen Worten: Ihr Ansprechpartner ist immer einer der Firmeninhaber selbst.

Im **Falle eines Verkaufs** können wir Ihnen folgende Vorteile bieten:

Kompetente Fachleute schaffen Vertrauen: Unsere Partner sind Architekten und Ökonomen mit einem zusätzlichen Nachdiplomstudium in Immobilienbewertung. Käufer und Verkäufer werden daher kompetent beraten.

Bei uns kocht der Chef selbst: Für eine bestmögliche Beratung werden Sie und die Interessenten immer von einem der Firmeninhaber persönlich betreut.

Verkehrswertschätzung inklusive: Eine seriöse Verkehrswertschätzung ermöglicht den raschen Verkauf zum maximal möglichen Preis und ist in unserem Honorar bereits enthalten. Das vorliegende, separat in Auftrag gegebene Gutachten würden wir Ihnen im Falle eines Verkaufs daher voll an das Verkaufshonorar anrechnen.

Pauschalhonorar: In unserem Erfolgshonorar sind sämtliche Verkaufsaufwendungen wie Inserate, Internet, Dokumentationen, Verkaufstafeln, Luftbildaufnahmen mit Fotodrohnen, Innenaufnahmen etc. inklusive. Dies bürgt für Kostentransparenz ohne Wenn und Aber.

Verkaufserfolg: Unser Honorar ist nur dann geschuldet, wenn Ihre Liegenschaft verkauft ist. Misserfolge können wir uns daher gar nicht leisten.



Walter J. Heller, dipl. Arch. HTL/ STV

Studium der Architektur Abendtechnikum Zürich (HTL)
Nachdiplomstudium Immobilienbewertung HTA Luzern
Ehem. Hauptschätzer der kantonalen Gebäudeversicherung GVZ
Schätzungsexperte Steuerrekursgericht des Kantons Zürich
Gutachter Bezirksgerichte Kt. Zürich



Stephan E. Heller, lic. Oec. HSG, MAS Real Estate Management

Studium der Betriebswirtschaft Universität St. Gallen HSG
Nachdiplomkurs Immobilienbewertung Fachhochschule St. Gallen
Nachdiplomstudium Immobilienökonomie Fachhochschule St. Gallen
Gutachter Bezirksgerichte Kt. Zürich
Akkreditierter Bankschätzer Credit Suisse, ZKB, NAB, CIC und Swiss Re