

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.:	Im Tobelacker 13b	Zone:	Wohnzone W2b
PLZ / Ort:	8044 Gockhausen	Grundstücksfläche 1 (m2):	4'522 m2 Gebäude und Umgelände
Objektart:	Eigentumswohnung	Grundstücksfläche 2 (m2):	2 m2 1/99 Anteil an Kat. 10127
Eigentümer / Kunde:	Fahro u. Keyah Aman	Zweitwohnung (ja/nein)	Nein
Adresse:	Im Tobelacker 13b	Raumprogramm:	4.5 - 5.5-Zimmer Dachmasonettewohnung Kellerraum mit integrierter Waschküche 2 Parkplätze in UN-Garage
PLZ / Ort:	8044 Gockhausen	Baujahr Liegenschaft:	2007
Grundbuch:	Dübendorf	Letzte grosse Renovation:	
Parzellen Nr.:	17120	Letzte Bewertung:	
STWE-Nr.:	10144 + 10145 + 10283	Gebäudeversicherung:	8.9.2010
Wertquote (Miteigent.):	65/ 1'000 + 2 x 1/ 99	Amtl. Schätzung:	
Baurechts-Parz. Nr.:			
Bewertungszweck:	Marktwertbestimmung		
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input type="checkbox"/>		11.4.2023
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Katasterplan/Geometerplan	<input type="checkbox"/>		
Gebäudeversicherungsausweis	<input type="checkbox"/>		18.1.2023
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Pläne	<input type="checkbox"/>		
Fotos	<input type="checkbox"/>		9.5.2023
Altlastenkataster	<input type="checkbox"/>		9.5.2023
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung	<input type="checkbox"/>		9.5.2023
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		

Verkehrswert am:

9. Juni 2023

CHF

1'380'000



Südwestfassade

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum



Nordostfassade mit Gebäudeeingang



Wohnzimmer mit Ausgang auf Balkon

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum



Grosser, gedeckter Balkon



Seitliche Sicht ins Grüne



Kleiner Balkon



Kinderzimmer 1. DG



Elternzimmer 1. DG



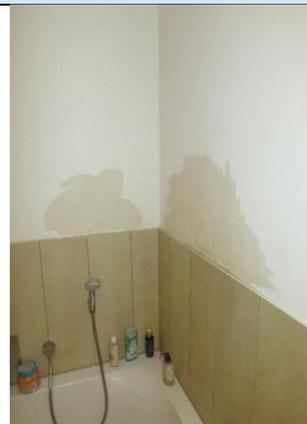
Badezimmer mit Eckbadewanne und WC/ Dusche 1. DG



Zimmer 2. DG



Putzschaden Badezimmer



Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

QUALITATIVE BEURTEILUNG	1 sehr gut	2 gut	3 mittel	4 schlecht	5 sehr schlecht
Qualität der allg. Lage der Gemeinde Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen		2			
Standortqualität in der Gemeinde Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen		2			
Umgebung / Infrastruktur Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)			3		
Wohnungsqualität Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau				2	
Qualität der Situierung im Gebäude Stockwerk der Wohnung, Ausrichtung, Aussicht, gebäudeinterner Lärm, spez. Vorteile				2	
Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände				2	
Bauqualität Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.				2	
Zustand des Gebäudes Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität				2	
Wohnungstyp - auf einem Stockwerk - Maisonette				2	
Anzahl Stockwerke				5	
Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)				6	
Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)				2	Nur Wohnung
Anzahl Aufzüge				1	
Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Diverse gem. GB-Auszug, u.a.: Ausnutzungsrevers, Last: Fuss- und beschr.		
	<input type="checkbox"/>	nein	Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit, Überbaurecht UN-Garage, etc.		
Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)	<input type="checkbox"/>	ja	Kein Eintrag im Altlastenkataster oder Prüferimeter für Bodenverschiebungen.		
	<input checked="" type="checkbox"/>	nein			
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	(Gesamtnote)		
4.5 - 5.5-Zimmer Dachmansionettewohnung an ebener Südwestlage am Waldrand in einem Wohnquartier in Gockhausen. Gute Besonnung, aus der bewerteten Wohnung seitliche Sicht ins Grüne (von der Terrasse aus). Primarschule in 600 m, Busstation in ca. 1 km Distanz. Einkauf in Dübendorf und Zürich. Die Wohnung verfügt über eine gedeckte Terrasse und einen kleineren Balkon. Zeitgemässes Grundrisskonzept mit offenem Wohnraum/ Essen/ Küche mit moderner 2-Frontenküche und 2 Nasszellen. Durchschnittliche Zimmergrössen. Moderner Innenausbau in gehobenem Standard. Eigene Waschküche/ Kellerraum im Untergeschoss. Zwei beheizte Estrichzimmer. Die Teppichbeläge und inneren Malerarbeiten stehen an. Gute Verkäuflichkeit.					

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	<i>Vorgaben / Empfehlung</i>
a.) Basis Zinssatz		2.20		0.00		0.00	<i>Gewichteter Finanzierungssatz</i>
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	3'586	0.25	0	0.00	0	0.00	8.00%
* - Unterhaltskosten	3'138	0.22	0	0.00	0	0.00	7.00%
* - Verwaltungskosten	785	0.05	0	0.00	0	0.00	1.75%
* - Mietzinsrisiko	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%
- Rückstellungen	5'527	0.38	0	0.00	0	0.00	0.84%
Total Zuschläge:	13'036	0.90	0	0.00	0	0.00	Geb.-Neuwert: 661'031.80
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		Anteil Gebäude-Neuwert: 35%
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Zinssatz: 2.20%
							Zyklus: 30 Jahre
							Rückstellung: 5'527
Kap.- Satz total		3.10		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	115	9'800		1'127'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	5.00%				-56'350	1'070'650
	Beheizte Estrichräume mit Tageslicht	m2	31	6'200		192'200	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	5.00%				-9'610	182'590
	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	6	1'000		6'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	6'000
	Zuschlag Terrasse	m2	16	1'500		24'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	24'000
	Garage	Stk				0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				0	0	
Autoabstellplatz	Stk	2	50'000		100'000	100'000	
Sitzplatz / Garten	m2				0	0	
Diverses	Stk/m2				0	0	
Realwert Total StWE							1'383'240
Berechnung über Wertquote bzw. BKP	Grundstück 1		4'522	2'250		10'174'500	
	Grundstück 2		2	2'250		4'500	
	Total Grundstücke	(m2)	4'524	2'250		51.48%	10'179'000
	Gebäude						
	Wohnhäuser		10'496	750		7'872'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	16.00%				-1'259'520	6'612'480
	Gemeinschaftsraum		85	400		34'000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	14.00%				-4'760	29'240
	UN-Garage		6'658	340		2'263'720	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	15.00%				-339'558	1'924'162
	Total Gebäude Neubauwert	(m3)	17'239			10'169'720	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)					-1'603'838	8'565'882
	Total Gebäude Zeitwert					43.32%	
	Umgebung						
Umgebung 1-3		3'621	120		434'520		
- Altersentwertung (technische Entwertung)	10.00%				-43'452	391'068	
Total Umgebung					1.98%		
Nebenkosten							
Nebenkosten 1-3	6.00%				636'254		
Total Nebenkosten					3.22%	636'254	
Realwert Total ganzes Gebäude					100.00%		19'772'200
Wertquote StWE / Anteil %		65	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total							1'285'200
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *			LK:	4.80	=	CHF 1'065	

* 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	115		0		0	0	310	0			35'650	
2 Estrichzimmer	1	31		0		0	0	180	0			5'580	
				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	2						0				150	3'600	
Unterstände							0					0	
Parkplätze							0					0	
./.. Sockelleerstand in %												0	
Total p.a.	2	146	0	0	0	0	0	0	282		3'736	44'830	100%

Ertragswert Wohnen	Kapitalisierungssatz: 3.10 %										1'445'200	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	
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	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	
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	0%

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

Nutzfläche total	m2	146	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.	CHF	307	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	44'830	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	0	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		3.10%	
Ertragswert	CHF	1'445'200	100%
./.. aufgelaufene Rückstellungen von 10 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz:	2.20%	
	jährliche Rückstellungen:	5'527	
Ertragswert Total	CHF	1'384'129	

Begründungen, Bemerkungen

--

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert über NF	Gewichtung	Wohneigentum zur Selbstnutzung -> Bewertung	1 x Realwert NF	CHF	1'383'240
Realwert über WQ	Gewichtung	über Flächenverkaufspreise	0 x Realwert WQ	CHF	1'285'200
Ertragswert Total	Gewichtung		0 x Ertragswert	CHF	1'384'129
Verkehrswert gewichtet				CHF	1'383'240
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	1'383'240
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	1'380'000
Bruttorendite					3.25%

Begründungen

Die beiden Garagenplätze wurden im Realwert nach Wertquote noch nicht mit berücksichtigt. Zu diesem Wert wären daher noch 2 x Fr. 50'000 hinzu zu schlagen, so dass er effektiv auf Fr. 1'385'000 zu liegen kommt. Diese Berechnungsart ist aber für den Marktwert weniger aussagekräftig und wurde daher zur Verkehrswertbestimmung nicht herangezogen.

Bemerkungen

Das Gutachten gibt den realistischere 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:

9. 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				
□	Lageklassenschlüssel Wohnen	□	Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	□	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
Wohnhäuser		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Gemeinschaftsraum		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
UN-Garage		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Total							0.00

Wirtschaftliches Alter (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Wohnhäuser	Rohbau 1	16.0	1	16	100	
	Rohbau 2	16.0	2	32		
	Ausbau	16.0	3	48		
	Installation	16.0	4	64		
	Total		10	160	1.00	16.00%
Gemeinschaftsraum	Rohbau 1	14.0	1	14	100	
	Rohbau 2	14.0	2	28		
	Ausbau	14.0	3	42		
	Installation	14.0	4	56		
	Total		10	140	1.00	14.00%
UN-Garage	Rohbau 1	15.0	4	60	100	
	Rohbau 2	15.0	3	45		
	Ausbau	15.0	1	15		
	Installation	15.0	2	30		
	Total		10	150	1.00	15.00%

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								4.00
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

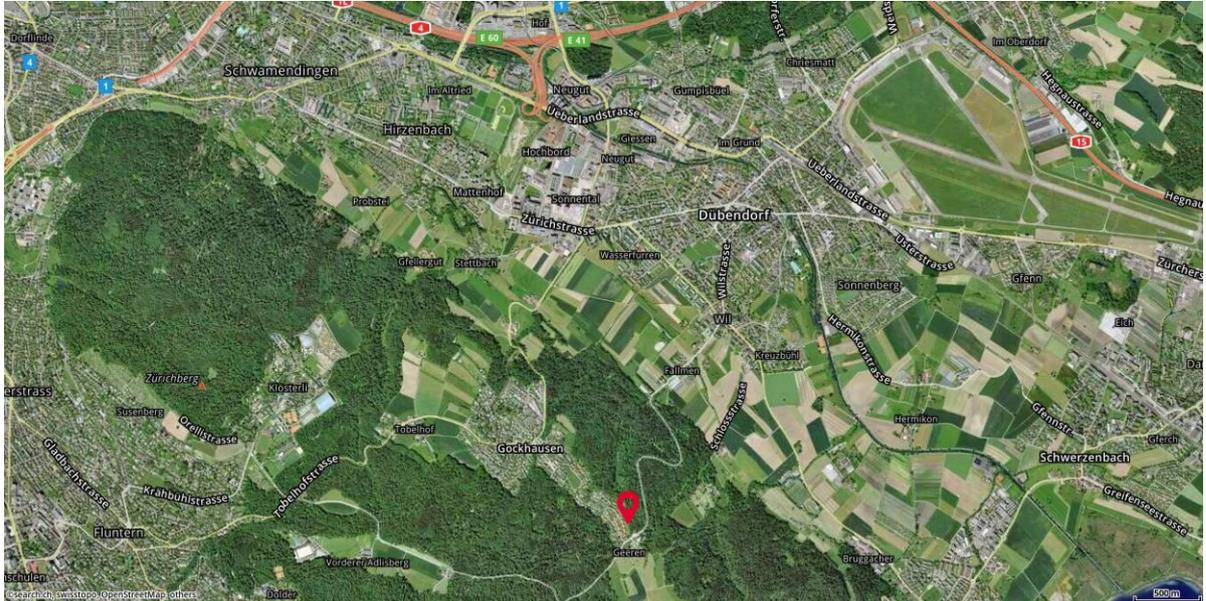
Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

Lageplan

**Im Tobelacker 13b
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).