

**Wohnhaus mit separatem Garagengebäude
Tollenstrasse 1, 8484 Weisslingen**

Bewertung per April 2015





Inhaltverzeichnis

1. Auftrag
2. Unterlagen
3. Bearbeitung
4. Allgemeines zur Liegenschaftsbewertung
5. Kurzbeschreibung und Basisdaten
6. Bewertung
7. Kritische Würdigung der Resultate





1. Auftrag

Gold Immobilien AG in Lachen hat den Auftrag das Wohngebäude Tollenstrasse 1 in 8484 Weisslingen zu bewerten.

Gesucht ist der Verkehrswert per April 2015

2. Unterlagen

Zur Bearbeitung dieses Auftrages sind uns folgende Unterlagen und Angaben zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsausweise
- Amtliche Vermessung
- Baurechtliche Angaben
- Situationsplan
- Vergleichsangaben aus anderen Immobilienangeboten in der Region

Der Augenschein ist Anfang April 2015 vorgenommen worden.

3. Bearbeitung

Im Rahmen dieser Bewertung sind folgende Arbeitsschritte vorgenommen worden:

- Durchsicht und Studium der Unterlagen
- Gespräche mit Bezugspersonen
- Kontaktnahme mit behördlichen Instanzen
- Ergänzung der Basisdaten
- Augenschein
- Wertüberlegung des Schätzungsergebnisses mit Plausibilitätstests und Kennzahlenvergleiche
- Grundsätzliche Überlegungen bezüglich einer neuen Nutzung des Grundstückes

4. Allgemeines zur Liegenschaftsbewertung

Zu den elementarsten Regeln der Liegenschaftsbewertung gehört die Unterscheidung zwischen Wert und Preis. Beim Wert gilt grundsätzlich, dass er sich nach der individuellen Einschätzung des Nutzens bemisst, den der Kauf in Zukunft abwerfen soll. Der Preis ist das Resultat der Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft der bei einer Veräußerung unter normalen Verhältnissen zu erzielen wäre. Es ist eine Tatsache auf dem Immobilienmarkt, dass die Preise im Immobiliensektor nicht durch „Abstimmung unter Vielen“, sondern aufgrund von Verhandlungen von Wenigen zustande kommt. Die Folge davon ist, dass die erzielten Preise in Boom Zeiten über die wirtschaftlich gerechtfertigten Werte steigen, in Rezessionsperioden hingegen darunter fallen können.





5. Kurzbeschreibung und Basisdaten

Die Liegenschaft befindet sich auf einem 1513 m² grossen Grundstück nordöstlich des Dorfkernes von Weisslingen. Weisslingen umfasst auch die Aussenwachen Dettenried, Lendikon, Theilingen, Neschwil und Schwändi. Die Gemeinde Weisslingen liegt im Zürcher Oberland auf einer Anhöhe, die im Norden gegen das Tösstal, im Süden gegen das Kemptthal abfällt. Dominantes Merkmal ist der Brauiweiher ca. 1 km südlich des Dorfes Weisslingen, welcher im 19. Jahrhundert künstlich angelegt wurde, um die damals vorhandene Brauerei mit Eis zu beliefern. Ein zweiter, kleinerer künstlicher Weiher, der Theiliger Weiher, befindet sich zwischen Weisslingen und Theilingen. Die Gemeinde Weisslingen grenzt im Norden an Kyburg, im Nordosten an Zell, im Osten an Wildberg, im Süden an Russikon und im Westen an Illnau-Effretikon.

Schulen, Einkauf und Dienstleistungen liegen in wenigen 100 Metern von der Liegenschaft entfernt. Der Bahnhof Illnau-Effretikon ist in 5 Km Entfernung. Von dort aus gelangt man in rund 30 Minuten zum HB Zürich.

Die 1928 erbaute Liegenschaft ist teilweise sanierungsbedürftig. Ebenso ist der Ausbaustandard nicht mehr auf einem aktuellen Stand.

Basisdaten

Gesamtgrundstückfläche	1'513 m ²
Bodendeckungsarten:	
- Gebäude	154 m ²
- befestigte Fläche	98 m ²
- Gartenanlage	1'261 m ²

Das Grundstück befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Weisslingen im der Wohnzone W1.4. Die Baumassenziffer beträgt 1.4. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist nach Angaben der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weisslingen innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe frei wählbar.

6. Bewertungen

6.1 Realwert und Ertragswert

- nach m²
- nach Wertquote bzw. Baukostenplan (m³)

6.2 Vergleichswert (hedonische Methode)

(Siehe nachfolgende Berechnungen)





7. Kritische Würdigung der einzelnen Bewertungsmethoden und Verkehrswert

Die drei verschiedenen Methoden der Liegenschaft Tollenstrasse 1 in Weisslingen ergeben teilweise sehr starke Unterschiede in der Bewertung. Es sind vorab zwei Gründe, die zu dieser unterschiedlichen Resultaten führen.

1. CHF 865'000
Die **hedonische** Bewertung geht aufgrund der sehr geringen Ausnützung des Grundstückes davon aus, dass das nicht genutzte Land einen geringeren Wert aufweist, als wenn das Grundstück voll ausgenutzt wäre.
2. CHF 170'000
Die Berechnung des Realwertes mittels **Wohnfläche** wird vorab bei Eigentumswohnungen angewandt. Aufgrund des hohen Alters der Liegenschaft, ergibt sich eine massive Entwertung des Gebäudes. Bei der Bewertung nach Wohnfläche bezieht sich die Entwertung auch auf den Landanteil, was sich bei einem Einfamilienhaus und einem so grossen Landanteil massiv negativ auf den Preis auswirkt und absolut nicht gerechtfertigt ist.
3. CHF 1'281'000
Bei der Berechnungsart nach Baukostenplan, werden die Werte für das Haus und für das Land separat gerechnet. Das heisst, dass die Gebäudeentwertung viel geringer ins Gewicht fällt, da nur das Gebäude selber betroffen ist.
4. CHF 888'800
Der Ertragswert ist in diesem Falle insofern nicht von Belang, als dass diese Methode vor allem für Renditeliegenschaften, wie zum Beispiel Mehrfamilienhäuser, Gaststätten, Hotels usw. verwendet wird. Wenn wir die Entwertung bei dieser Methode und in dieser Liegenschaft berücksichtigen würden, so wäre der Barwert weit unter NULL.

Verkehrswert für die Liegenschaft Tollenstrasse 1 in Weisslingen:

Die geringe Ausnützung und das Alter der Liegenschaft lassen uns zum Schluss kommen, dass ein Verkauf des Grundstückes mit den beiden Gebäuden zusammen wenig Sinn macht. Ein potentieller Käufer wird die Liegenschaft abreißen und das Grundstück neu überbauen. Der Wert des Gebäudes und der Garage liegt unserer Meinung nach zwischen CHF 70'000 und CHF 150'000. Das Land selber schätzen wir auf CHF 1'050'000, was in der Bewertung mittels Baukostenplan zum Ausdruck kommt.

Das Wohnhaus hat gemäss Gebäudeversicherung ein Volumen von 845 m³ und eine ungefähre Wohnfläche von 163 m². Bei einer Baumassenziffer von 1.4 können auf diesem Grundstück rund 2'100 m³ Raum verbaut werden. Dies ergäbe eine ungefähre Wohnfläche von rund 560 m². Unserer Rechnung nach dürfte dies für ein Mehrfamilienhaus mit 4 – 6 Wohneinheiten reichen.

In Anbetracht dieser Würdigung aller uns bekannten Umständen errechnen wir für die Liegenschaft Tollenstrasse 1 in Weisslingen einen **Verkehrswert von CHF 1'100'000**.

Lachen, den 22.04.2015

Ernst Baur
Gold Immobilien AG



Bewertungsformular Einfamilienhaus

BASISDATEN		Auftraggeber Adresse, Telefon Bewerter Adresse, Telefon	Ernst Baur, Gold Immobilien AG Neuheimstrasse 18a, 8853 Lachen
Strasse / Hausnr.:	Tollenstrasse 1	Zone:	W 1.4
PLZ / Ort:	8484 Weisslingen	Grundstücksfläche 1 (m2):	1 513 m2
Objektart:	6.5-Zi-Einfamilienhaus	Grundstücksfläche 2 (m2):	0
Eigentümer / Kunde:	Hans Ita	Zweitwohnung (ja/nein)	Nein
Adresse:	Tollenstrasse 1	Raumprogramm:	
PLZ / Ort:	8484 Weisslingen		
Grundbuch:			
Parzellen Nr.:	278	Baujahr Liegenschaft:	1928
STWE-Nr.:		Letzte grosse Renovation:	0
Wertquote (Miteigent.)			0
Baurechts-Parz. Nr.:			0
Bewertungszweck:	Bewertung	Gebäudeversicherung:	0
		Amtl. Schätzung:	0
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Katasterplan/Geometerplan	<input checked="" type="checkbox"/>	GIS	
Gebäudeversicherungsausweis	<input type="checkbox"/>		
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Pläne	<input checked="" type="checkbox"/>		
Fotos	<input type="checkbox"/>		
Alllastenkataster	<input checked="" type="checkbox"/>	Abgeklärt GIS	
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung	<input checked="" type="checkbox"/>		
Berechnung der steuerbaren Werte	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Verkehrswert am:		22. April 2015	CHF 1 280 000



Bewertungsformular Einfamilienhaus

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	Vorgaben / Empfehlung
a.) Basis Zinssatz		3,00		0,00		0,00	gemäss Vorgaben ...
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0,00		0,00		0,00	-> Begründung
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0,00		0,00		0,00	-> Begründung
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt							Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Wohnen
* - Betriebskosten	1 008 0,11		0 0,00		0 0,00		3,00%
* - Unterhaltskosten	1 008 0,11		0 0,00		0 0,00		0,00%
* - Verwaltungskosten	1 008 0,11		0 0,00		0 0,00		0,00%
* - Mietzinsrisiko	336 0,04		0 0,00		0 0,00		0,00%
- Rückstellungen	3 577 0,40		0 0,00		0 0,00		0,00%
Total Zuschläge:	6 937 0,78		0 0,00		0 0,00		0,63% Geb.-Neuwert 567 250,00
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		Anteil Gebäude-Neuwert: 30%
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Zinssatz: 3,00%
				<input checked="" type="checkbox"/>			Zyklus: 30 Jahre
							Rückstellung: 3 577
Kap.- Satz total		3,78		0,00		0,00	Falls Abweichungen -> Begründung

Begründungen, Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert
Ertrag effektiv

Falls Abweichungen -> Begründung

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

andere
Annahme gemäss Hochrechnung Fahränder.

2. Realwert

a. Realwert	Stk/m2/m3 %	m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Wert- quote	Anteil (%)	CHF	CHF
Anteil Grundstück, falls Baurecht	m2					0	0
Nettowoohnfläche 1	m2	163	6 000			978 000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	87,00%					-850 860	127 140
Nettowoohnfläche 2	m2					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0,00%					0	0
Büro	0	0	0			0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0,00%					0	0
Keller, Waschen	m2	55	5 000			275 000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	87,00%					-239 250	35 750
Waschküche	m2	0	0			0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0,00%					0	0
Weinkeller	m2	0	0			0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0,00%					0	0
Garage	Stk	2	30 000			60 000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	87,00%					-52 200	7 800
Autoabstellplatz	Stk	0	0			0	0
Sitzplatz / Garten	m2	0	0			0	0
Diverses	Stk/m2					0	0
Realwert Total StWE							170 690

Berechnung über Wertquote bzw. BKP	Grundstück 1		1 513	700			1 059 100	
	Grundstück 2		0	0			0	
	Total Grundstücke	(m2)	1 513	700		82,68%		1 059 100
	Gebäude							
	Gebäude 1		845	650			549 250	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	87,00%					-477 848	71 403
	Gebäude 2		120	150			18 000	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	87,00%					-15 660	2 340
	Gebäude 3						0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0,00%					0	0
	Total Gebäude Neubauwert	(m3)	965				567 250	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)						-493 508	
	Total Gebäude Zeitwert					5,76%		73 743
	Umgebung							
	Umgebung 1-3		1 261	100			126 100	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	87,00%					-109 707		
Total Umgebung					1,28%		16 393	
Nebenkosten								
Nebenkosten 1-3	19,00%					131 737		
Total Nebenkosten					10,28%		131 737	
Realwert Total ganzes Gebäude					100,00%		1 281 000	
Wertquote StWE / Anteil %		1 000	/	1 000				
Realwert nach Wertquote Total							1 281 000	
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *			LK:	0,00	=	CHF 0		

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Bewertungsformular Einfamilienhaus

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
Wohnen													
6.5-Zi-Einfamilienhaus	1 0	163 0		0	0	0	0		184	0	2 800	30 000	
Autoeinstellplätze	2						0			150		3 600	
Unterstände							0					0	
Parkplätze	0						0			0		0	
./. Sockelleerstand in %												0	
Total p.a.	1	163	0	0	0	0	0	15	184	2 800		33 600	100%
Ertragswert Wohnen										Kapitalisierungssatz: 3,78 %		888 800	100%

b. Ertragswert	Anzahl I Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
...													
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 I Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
...													
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	163		
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.		CHF	206		
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	33 600	100%	
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	0		
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz			3,78%		
Ertragswert		CHF	888 800	100%	
./. aufgelaufene Rückstellungen von 0 Jahren seit letzter Renovation		Zinssatz:	3,00%		
		jährliche Rückstellungen:	3 577		
Ertragswert Total		CHF	888 800		

Begründungen, Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

Bewertungsformular Einfamilienhaus

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert über NF	Gewichtung		0 x Realwert NF	CHF	452 560
Realwert über WQ	Gewichtung	-> Begründung	1 x Realwert WQ	CHF	1 281 000
Ertragswert Total	Gewichtung		0 x Ertragswert	CHF	888 800
Verkehrswert gewichtet				CHF	1 281 000
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)					
1 Einstellplatz in Tiefgarage pauschal			0	CHF	0
Temporärer Mehrnutzen			0 gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert aus Realwert - Ertragswert				CHF	1 281 000
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	432 300
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	432 300
verwendeter Verkehrswert		-> Begründung		CHF	1 280 000
Bruttorendite		-> Begründung			2,63%

Begründungen

Bemerkungen

Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter

Ort: Lachen

Unterschrift: 

Datum: 22. April 2015

Der Bewerter: Ernst Baur, Gold Immobilien AG

Bewertungsformular Einfamilienhaus

 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	NULL	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	NULL	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	NULL	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	NULL	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	NULL	
Begründungen, Bemerkungen			Total	0,00	0,00
Erzwungener Zeilenumbruch: Alt+Enter			Steigerungsfaktor	0,00	0,00
			Reduktionsfaktor	0,00	0,00
			Lageklasse	0,00	0,00

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Gebäude 1		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
							0,00
Gebäude 2		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
							0,00
Gebäude 3		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
							0,00
Total							0,00

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Gebäude 1	Rohbau 1	87,0	1	87	100	
	Rohbau 2	87,0	2	174		
	Ausbau	87,0	3	261		
	Installation	87,0	4	348		
	Total			10		870
Gebäude 2	Rohbau 1	87,0	1	87	100	
	Rohbau 2	87,0	2	174		
	Ausbau	87,0	3	261		
	Installation	87,0	4	348		
	Total			10		870
Gebäude 3	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total			10		-

Bewertungsformular Einfamilienhaus

Anhang LKW

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	
A Standort											4,80
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								LK
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen	Dorfrand	Dorfrand	Dorfkern	Dorfkern							5,00
Dorf in wichtiger Region											5,00
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtstrand	Aussenquartier	Stadtstrand	Stadtstrand			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtstrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											4,50
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen		Wohnnutzung in I/G-Zonen	wertmindernde Mischzonen	wertmindernde Mischzonen						
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen	gehobene Wohnzonen	gehobene Wohnzonen						5,00
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.2-0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)					4,00
C Wohnlage											5,50
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht.			5,00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen	Mittlere Immissionen	Mittlere Immissionen	Mittlere Immissionen	Schwache Immissionen	Keine Immissionen					6,00
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					4,00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung	Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung	Schulen, Einkauf und Behörden unmittelbar erreichbar					4,00
E Marktverhältnisse											5,00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot	Grosses Angebot	Ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage; kleines Angebot	Sehr grosse Nachfrage					5,00

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

Bewertung



Baur ImmoFin

Immobilien und Finanzdienstleistungen

Einfamilienhaus

Tollenstrasse 1
8484 Weisslingen

Auftraggeber

Ersteller

Baur ImmoFin
Ernst Baur
Neuheimstrasse 18a
8853 Lachen

ernst.baur@gold-immo.ch

Übersicht

Kurzbeschreibung

n/a

Eckwerte Objekt

EGID

EWID

Gebäudenutzung	Einfamilienhaus
Grundstückfläche	1'513 m ²
Baurecht	nein
Wesentliche Servitute	nein
Gebäudevolumen	845 m ³ GVA
Ursprüngliches Baujahr	1928
Zustand	2.5 - sanierungsbedürftig-intakt
Energiestandard	nicht isoliert
Ausbaustandard	2.0 - veraltet
Mikrolage	4.0 - gute Lage

Marktwert

Marktwert	865'000 CHF	5'880 CHF/m ² HNF
-----------	-------------	------------------------------

Lachen, 21.04.2015


Ernst Baur

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 Bewerter erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerter 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

Mikrolage

Beschrieb Mikrolage

n/a

Mikrolage

Besonnung	sehr sonnig
Aussicht	Aussicht ins Grüne
Image des Quartiers	gute Wohneigentumslage
Dienstleistungen	nur teilweise in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	nur teilweise in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	ruhig
Negative Umstände	keine
Mikrolage	4.0 - gute Lage
Hauszugang	unproblematisch

Kataster und Baurechtliches

Kataster-Nr.	278
Bauzone	W2 - Wohnen, 2 Vollgeschosse
Baumassenziffer	1.4
Ausnutzungsziffer	
Grundstückfläche	1'513 m2

Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	nein	0 CHF
Wohnrecht	nein	
Nutzniessung	nein	
Altlasten		0 CHF
Denkmalschutz		0 CHF

Bemerkungen

Baurecht

Objekt im Baurecht	nein
Baurechtszins	CHF/a
Heimfall	(Jahr)
Heimfallentschädigung	CHF

Wertkorrektur Baurecht CHF

Bemerkungen

Objekt

Beschrieb Objekt

n/a

Gebäude

EGID

EWID

Gebäudenutzung Einfamilienhaus

Art EFH EFH - freistehend

Konstruktionsart Massivbau

Anzahl Gebäude 1

Gebäudeversicherung

Versicherungsnummer

Versicherungswert 700'000

Schätzungsjahr 2011

Gebäudevolumen 845 m3 GVA

Anzahl Geschosse 2

Dachart Satteldach

Unterkellerung vollständig unterkellert

Ursprüngliches Baujahr 1928

Technisches Baujahr

Wohnfläche 163 m2 unbekante Definition

Zimmerzahl 6.5

Nebengebäude 120 m3

Zustand: Erfolgte Renovationen und Einschätzung

Zustand Hülle	2.5 - sanierungsbedürftig-intakt
Zustand Ausbau	3.0 - gebrauchsfähig/intakt
Erfolgte Renovationen	CHF CHF CHF
Zustand	2.5 - sanierungsbedürftig-intakt
Bemerkungen	

Standard: Qualitätsprofil und Einschätzung

Raumaufteilung	zweckmässig
Raumhöhen	übliche Raumhöhen (ca. 2.40 bis 2.60)
Anzahl Nasszellen	1
Zusätzliche WC	1
Wand-/Bodenbeläge	veraltet/Ersatz notwendig
Küche	nicht mehr zeitgemässe Einrichtung
Wärmeerzeugung	Öl-Zentralheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Extras	
Ausbaustandard	2.0 - veraltet
Energiestandard	nicht isoliert
Bemerkungen	

Parkierung

Garagenplätze	(im Gebäudevolumen enthalten) 2 (in separatem Garagengebäude auf dem Grundstück) (in Garagengebäude auf einem anderen Grundstück)
Andere Parkierung	(z.B. Parkplätze oder Unterstand)

Hedonische Bewertung (Ist-Analyse)

Herleitung

Roher Marktwert	865'000	CHF
	5'880	CHF/m2 HNF
Statistische Bandbreite	763'000 - 967'000	CHF
Parkierung		CHF
Sonderfaktoren		CHF
Baurecht		CHF

Einschätzung Marktwert

Marktwert	865'000	CHF
	5'880	CHF/m2 HNF

Hedonische Bewertung (Neubau- Renovationsbedarf)

Herleitung

Roher Marktwert	1'373'000	CHF
	9'340	CHF/m2 HNF
Renovationsbedarf		CHF
Roher Marktwert (Objekt)	1'373'000	CHF
	9'340	CHF/m2 HNF
Parkierung		CHF
Sonderfaktoren		CHF
Baurecht		CHF

Einschätzung Marktwert

Marktwert	1'373'000	CHF
	9'340	CHF/m2 HNF

Einschätzung Marktwert

Bewertungen	Gewicht		
Hedonischer Marktwert (Ist-Analyse)	100 %	865'000	CHF
Hedonischer Marktwert (Neubau - Renovationsbedarf)	0 %	1'373'000	CHF
Realwert	0 %		CHF
Ertragswert	0 %		CHF
Andere aktuelle Schätzung	0 %		CHF
Einschätzung Marktwert			
Marktwert		865'000	CHF
		5'880	CHF/m2 HNF

Bewertungszweck

Bemerkungen

Lachen, 21.04.2015

Ernst Baur

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

Statistische Einschätzungen

Datenlage

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

Mikrolage und Objekt

Gebäudevolumen	durchschnittlich	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Grundstückfläche	gross	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Ausnutzung	sehr gering ausgenutzt	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
Alter und Zustand	bereits stark renoviert	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Mikrolage	marktfähig	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Mikrolage und Standard	wertvermehrende Renovation angezeigt	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>

Statistische Beurteilung

Gesamtbeurteilung	grössere Auffälligkeiten - bitte Details konsultieren	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
-------------------	---	--

Impressum

Projekt

Referenz-Nr. 100

Auftraggeber

Ersteller

Baur ImmoFin
Ernst Baur
Neuheimstrasse 18a
8853 Lachen

ernst.baur@gold-immo.ch

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Eigentümer:

Herr Hans Eugen Ita, geb. 12.01.1926, Bürgerort: Zürich, Zivilstand: verwitwet, Tollenstrasse 1, 8484 Weisslingen, als Alleineigentümer

Grundstücksbeschreibung:

Gemeinde: Weisslingen

Grundbuch Blatt 546, Liegenschaft, Kataster Nr. 278, Gmeindacher

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 278, Gmeindacher, Plan Nr. 5
1513 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|---|--------------------|
| - Gebäude Wohnen, Nr. 18000845, Tollenstrasse 1 | 106 m ² |
| - Nebengebäude, Nr. 18000847 | 48 m ² |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - Gebäude | 154 m ² |
| - befestigte Fläche | 98 m ² |
| - Gartenanlage | 1261 m ² |

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine Eintragungen

Grundpfandrecht

Fr. 24'000.00 Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 11.02.1929
1. Pfandstelle,
Maximalzinsfuss 6%, Prot. 31/243

Illnau

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
16.04.2015, 11.00 Uhr

GRUNDBUCHAMT ILLNAU

A15-000809
Auszug 2015/267



Gebühr Fr. 30.00

Herbert Huber, Grundbuchsekretär



Coll: 



Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Hans Ita-Dolo
Tollenstrasse 1
8484 Weisslingen

Gemeinde / Quartier	Weisslingen
Gebäude Nr.	00845
Gebäudeadresse	Tollenstrasse 1 8484 Weisslingen

Gebäude-Zweck	Wohnhaus
Erstellungsjahr	1928
Volumen total m3	845
Kataster Nr.	278

Eigentümer/-in
Hans Ita-Dolo
Tollenstrasse 1, 8484 Weisslingen

Schätzung vom	05.10.2011
Schätzungsgrund	Revision

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	700'000
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		224.00
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen	
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Hans Ita-Dolo
Tollenstrasse 1
8484 Weisslingen

Gemeinde / Quartier	Weisslingen
Gebäude Nr.	00847
Gebäudeadresse	Tollenstrasse 1 bei 1 8484 Weisslingen

Gebäude-Zweck	Garagengebäude
Erstellungsjahr	1959
Volumen total m3	120
Kataster Nr.	278

Eigentümer/-in
Hans Ita-Dolo
Tollenstrasse 1, 8484 Weisslingen

Schätzung vom	09.09.2003
Schätzungsgrund	Revision

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	61'500
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	19.70
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen
- Brandschutzabgabe	7 Rappen

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



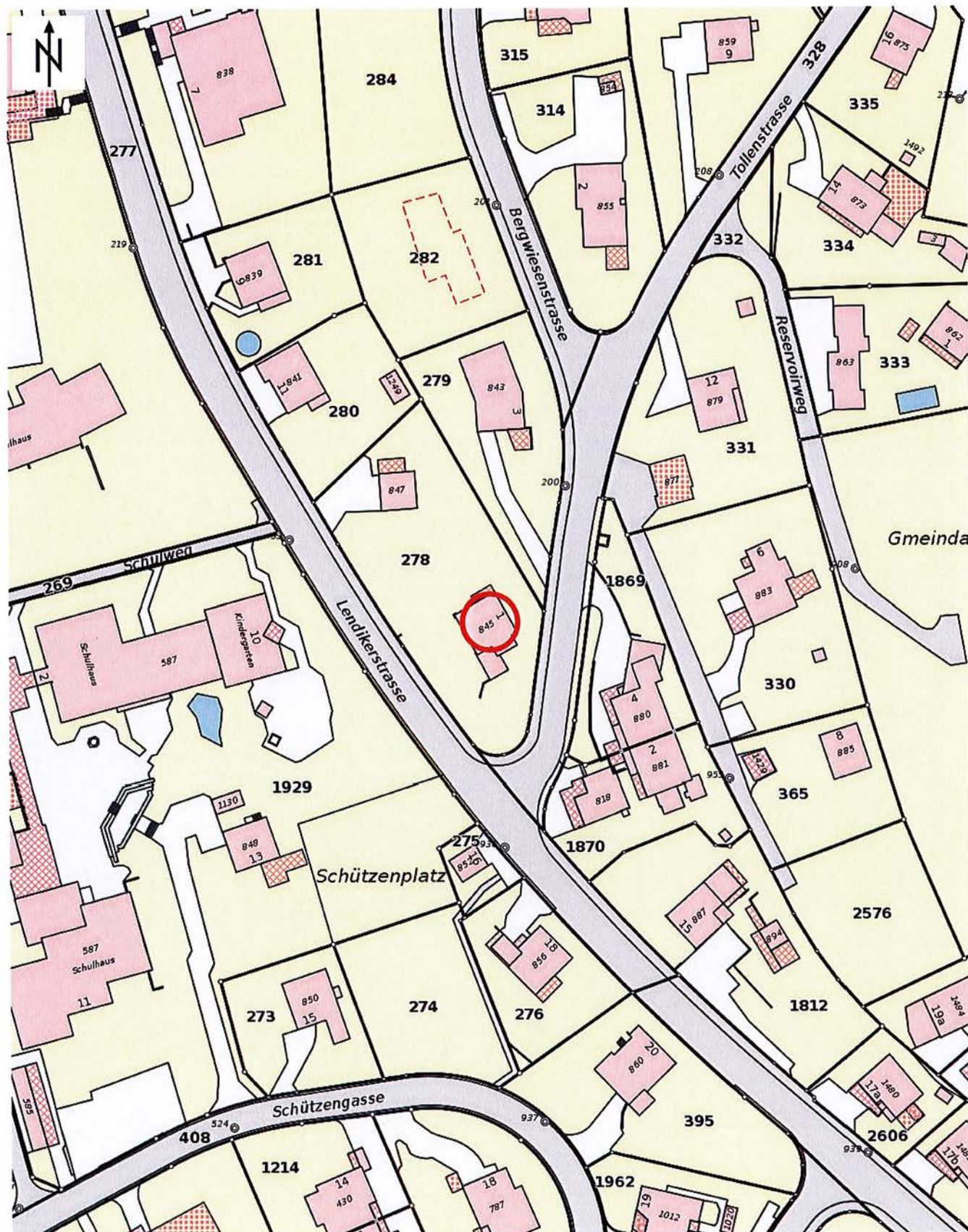


Kanton Zürich
<http://maps.zh.ch>



Amtliche Vermessung in Farbe

GIS-ZH / GIS-Browser



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 21.04.2015 16:45:22

Masstab 1:1000

0 10 20 30m

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Zentrum: [700225,254326]

Art. 3

Grundmasse	maximale Gebäude-länge	Minimaler Grundab-stand (Grenzabstand der Gebäude)		maximale Baumassen-ziffer Haupt-gebäude	maximale Gebäude-höhe	Geschosszahl
	m	gross m	klein m	m3/m2	m	
Kernzone	30.00	4.00	4.00	2.0	7.50	Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.
Zentrumszone Z2.5	35.00	4.00	4.00	2.5	10.00	
Zentrumszone Z4.0	-	4.00	4.00	4.0	12.00	
Quartier-erhaltungszone Leisibüel	Regelung gemäss Art. 18 ff					
Wohnzone W2.0	35.00	10.00	5.00	2.0	10.50	Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.
Wohnzone W1.7	30.00	10.00	5.00	1.7	7.50	
Wohnzone W1.4	25.00	10.00	5.00	1.4	4.80	
Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG2.5	30.00	8.00	4.00	2.5	7.50	
Zone für öffentliche Bauten OeA und OeB	Regelung gemäss Art. 23					
Erholungszone	Regelung gemäss Art. 24					