

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

BASISDATEN		Auftraggeber	Betreibungsamt Embrachertal, Herr Silvio Senger
		Adresse, Telefon	Bahnstrasse 1, 8424 Embrach, 044 866 36 14
		Bewerter	Stephan E. Heller, Lic. oec. HSG
Strasse / Hausnr.:	Grundstrasse 67	Zone:	Wohnzone W1.8
PLZ / Ort:	8427 Rorbas	Grundstücksfläche 1 (m2)	521 m2 Gebäude und Umgelände
Objektart:	Einseitig angebautes Einfamilienhaus (Reihen-Eckhaus)	Grundstücksfläche 2 (m2)	188 m2 1/4 subj.-dingl. ME an Kat. 1894
		Grundstücksfläche 3 (m2)	12 m2 1/4 subj.-dingl. ME an Kat. 1630
		Raumprogramm:	5.5-Zimmer Reihen-Eckhaus Doppelgarage
Eigentümer / Kunde:	Thomas Jochum	Baujahr Liegenschaft:	2008
Adresse:	Grundstrasse 67	Letzte grosse Renovation:	
PLZ / Ort:	8427 Rorbas	Letzte Bewertung:	29.7.2010
Grundbuch:	Rorbas	Gebäudeversicherung:	
Parzellen Nr.:	1893	Amtl. Schätzung:	
STWE-Nr.:			
Baurechts-Parz. Nr.:			
Bewertungszweck:	Marktwertbestimmung		
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		15.8.2025
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Katasterplan/Geometerplan	<input checked="" type="checkbox"/>		
Gebäudeversicherungsausweis	<input checked="" type="checkbox"/>		11.1.2025
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Pläne	<input checked="" type="checkbox"/>		
Fotos	<input checked="" type="checkbox"/>		8.9.2025
Alllastenkataster	<input checked="" type="checkbox"/>		4.9.2025
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung	<input checked="" type="checkbox"/>		8.9.2025
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		

Verkehrswert am: 11. September 2025 CHF 1'200'000



Nordwest und Südwestfassade mit Gartensitzplatz

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus



Sitzplatz und steile Böschung nach Südwesten



Nordostfassade und Doppelgarage

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus



Nordseitiges Grundstück



Sitzplatz Nordostseite (über Garage)



Wohn-/ Esszimmer



Küche



Sep. WC



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus



Badezimmer mit sep. Dusche Obergeschoss



Dachzimmer



WC/ Dusche Dachgeschoss

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

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 Rorbas liegt am untersten Ende des Tösstals, ca. 10 km nördlich von Kloten und westlich von Winterthur. Die Gemeinde ist von der Nachbargemeinde Freienstein durch die Töss getrennt, ansonsten aber zusammen gewachsen. Die Schulen werden daher gemeinsam geführt und sind alle zu Fuss erreichbar. Der Ort ist über eine Postautolinie an Kloten angeschlossen. Einkaufsmöglichkeiten liegen in Freienstein.

Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

3 Leichte Nordosthanglage am nordwestlichen Dorfrand von Rorbas in einem ruhigen Einfamilienhausquartier. Aufgrund der südwestseitig steilen Böschung nur mässige Besonnung, keine Aussicht. Ein Kindergarten und die Primarschule befinden sich in Rorbas selber, die Oberstufe, sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Freienstein in ca. 1 km Distanz. Eine Busstation liegt ca. 400 m von der Liegenschaft entfernt.

Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)

3 Keine öffentlichen Parkplätze in der näheren Umgebung. Die Infrastruktur von Rorbas beschränkt sich aufgrund der Nähe von Kloten, Bülach und Winterthur auf das Notwendige. Der Ort verfügt aber dennoch über Einkaufsmöglichkeiten, alle Schulstufen sind vor Ort und es besteht ein öffentliches Schwimmbad. Das Haus verfügt über 2 Garagenplätze mit internem Zugang.

Wohnungsqualität

Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau

2 5.5-Zimmer Reiheneckhaus mit Südwestausrichtung. Praktisches Grundrisskonzept, über 3 Wohngeschosse verteilt, mit Wohnen/ Essen/ Küche im Erdgeschoss und den Schlafräumen im Ober -und (ausgebauten) Dachgeschoss. Ausreichend grosse Zimmer. Gutes Angebot an Nasszellen (Sep. WC, Badezimmer und WC/ Dusche). Der Innenausbau stammt weitgehend aus dem Baujahr, ist aber noch zeitgemäss.

Nutzungsmix

Anteil Flächen, die nicht der Nutzung Wohnen dienen (Bsp. Einlegerwohnungen, Praxis, etc.)

1 Reine Wohnnutzung.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

2 Mittlere bis gute Verkäuflichkeit. Einfamilienhäuser sind im Kanton Zürich sehr gesucht und das Grundrisskonzept erfüllt die Bedürfnisse vieler junger Familien als primäre Zielgruppe. Etwas einschränkend könnte sich die generell periphere Lage von Rorbas auswirken.

Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

2 Massivbauweise. Kelleraussenwände Beton, OG Mauerwerk mit Aussenisolation verputzt. Geschossdecken in Stahlbeton. Satteldach mit Tonziegeldeckung. Kunststoffenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Verdunkelung über Lamellenstoren. Zentrale Erdsonden-Wärmepumpenheizung in Überbauung, Bodenheizverteilung. Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung. Sanitäre Ablaufleitungen in Kunststoff.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

2 Solide Grundsubstanz. Der Innenausbau stammt noch mehrheitlich aus dem Baujahr, ist soweit aber noch zeitgemäss und gepflegt. Die inneren und äusseren Malerarbeiten stehen an. Ansonsten ist kein aufgestauter Unterhalt ersichtlich. Für die Heizung besteht ein Erneuerungsfonds (Aussage Eigentümerin, nicht verifiziert).

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)

Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)

Anzahl Aufzüge

4

1

3

0

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

ja Diverse gem. GBA. U.a.: Anm.: Ausnutzungsbeschränkung, Recht/ Last: Fuss- und
 nein Fahrwegrechte (3x), Überbaurecht für Schopf

Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

ja Kein Eintrag im Altlastenkataster oder Prüferimeter für Bodenverschiebungen.
 nein

Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)

ja
 nein

Luxus-Objekt

ja
 nein

Gesamtbeurteilung

2.25 (Gesamtnote)

5.5-Zimmer Reiheneckhaus mit Südwestausrichtung am nordwestlichen Dorfrand von Rorbas in einem ruhigen Einfamilienhausquartier. Aufgrund der südwestseitig steilen Böschung nur mässige Besonnung, keine Aussicht. Ein Kindergarten, die Primarschule und eine Busstation liegen in Gehdistanz, die Oberstufe, sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Freienstein in ca. 1 km Distanz. Praktisches Grundrisskonzept, über 3 Wohngeschosse verteilt, mit Wohnen/ Essen/ Küche im Erdgeschoss und den Schlafräumen im Ober -und Dachgeschoss. Ausreichend grosse Zimmer. Gutes Angebot an Nasszellen. Der Innenausbau stammt weitgehend aus dem Baujahr, ist aber noch zeitgemäss. Abgesehen von den inneren und äusseren Malerarbeiten kein grösserer aufgestauter Unterhalt ersichtlich. Mittlere bis gute Verkäuflichkeit.

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	Vorgaben / Empfehlung
a.) Basis Zinssatz		2.00		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	3'452	0.26	0	0.00	0	0.00	9.00%
* - Unterhaltskosten	3'069	0.23	0	0.00	0	0.00	8.00%
* - Verwaltungskosten	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%
* - Mietzinsrisiko	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%
- Rückstellungen	5'707	0.44	0	0.00	0	0.00	0.86%
Total Zuschläge:	12'228	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:
							2.00%
							Zyklus:
							30 Jahre
							Rückstellung:
							5'707
Kap.- Satz total		2.94		0.00		0.00	

Begründungen, Bemerkungen

1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert

Ertrag effektiv

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

Gebäudeversicherung

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0 Grundstück						
Grundstück 1		521	800		416'800	
Grundstück 2		188	600		112'500	
Grundstück 3		12	600		7'350	
* Total Grundstücke	(m2)	721	745	45%		536'650
1 Vorbereitungsarbeiten				0 %		0
2 Gebäude						
Gebäude 1		735	900		661'500	
					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	16.40%			-	-108'486	553'014
Gebäude 2					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%			-	0	0
Gebäude 3					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%			-	0	0
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	735			661'500	
- Total Altersentwertung				-	-108'486	
Total Gebäude Zeitwert				46%		553'014
4 Umgebung						
Befestigt		156	250		39'000	
Gartenanlage		303	140		42'420	
					0	
- Altersentwertung	20.00%			-	-16'284	
Total Umgebung				5%		65'136
5 Nebenkosten						
Nebenkosten 1-3	6.00%				44'575	
Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
Total Nebenkosten				4%		44'575
Realwert Total				100%		1'199'400
Wertquote StWE / Anteil %	0	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	4.40	=	CHF 414	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m 2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/m 2/p.a	CHF/m 2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
5.5-Zimmer Reiheneckhaus	1	125		0		0	0	0	280	0		35'000	
				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		0	
Autoeinstellplätze	2							0			140	3'360	
Unterstände								0				0	
Parkplätze								0				0	
./.. Sockelleerstand in %												0	
Total p.a.	1	125	0	0	0	0	0	0	280	3'197		38'360	100%

Ertragswert Wohnen

Kapitalisierungssatz: 2.94 %

1'306'600

100%

b. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m 2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/m 2/p.a	CHF/m 2/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		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/m 2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/m 2/p.a	CHF/m 2/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		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	125		
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.		CHF	307		
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	38'360	100%	
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	0		
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz			2.94%		
Ertragswert		CHF	1'306'600	100%	
./.. aufgelaufene Rückstellungen von 15 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz:	2.00%			
	jährliche Rückstellungen:	5'707			
Ertragswert Total		CHF	1'207'905		

Begründungen, Bemerkungen

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung	<i>Wohneigentum zur</i>		1 x Realwert	CHF	1'199'400	
Ertragswert Total	Gewichtung	<i>Selbstnutzung -> Bewertung</i>		0 x Ertragswert	CHF	1'207'905	
Verkehrswert Gewichtet		<i>über Realwert</i>			CHF	1'199'400	
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						CHF	1'199'400
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	
weitere Abzüge			0		CHF	0	
weitere Abzüge			0		CHF	0	
Zuschlag (CHF)							
weitere Zuschläge			0		CHF	0	
weitere Zuschläge			0		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	1'200'000

Begründungen

Bemerkungen

Das Haus ist Minergie-zertifiziert.

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

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

Ort:

Forch

Unterschrift:



Datum:

11. September 2025

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 Bewerter erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerter für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK I G			
<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	3.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	4.00	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	6.00	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	4.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	5.00	
Begründungen, Bemerkungen			Total	22.00	4.40
			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00
			Lageklasse	4.40	4.40

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 Alter (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Gebäude 1	Rohbau 1	17.0	1	17	100	
	Rohbau 2	17.0	2	34		
	Ausbau	15.0	3	45		
	Installation	17.0	4	68		
	Total		10	164	1.00	16.40%
Gebäude 2	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%
Gebäude 3	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

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	4.40	
A Standort											LK	
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								3.00	
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											6.00	
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		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				7.00	
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											5.00	
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			5.00	

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

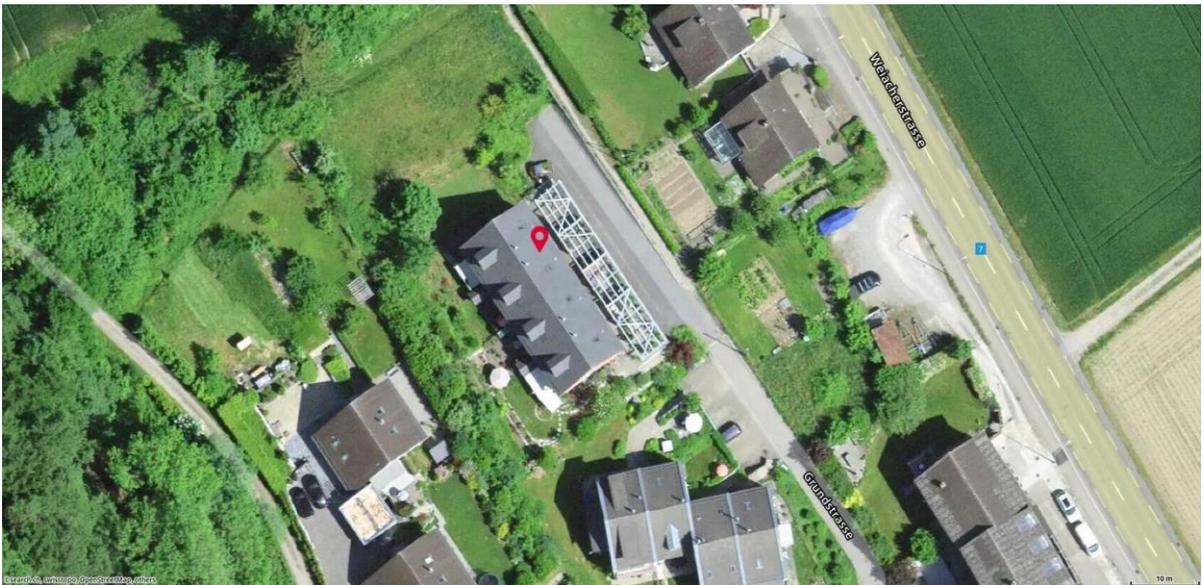
Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Verkehrswertschätzung Einfamilienhaus

Lageplan

**Grundstrasse 67
8427 Rorbas**



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, welches aus dem 1985 gegründeten Architekturbüro Heller heraus entstanden ist.

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.

Die Dienstleistungen von Heller & Partner GmbH umfassen im Wesentlichen drei Tätigkeitsgebiete:

1. Verkauf von Liegenschaften

2. Bewertung von Liegenschaften

3. Verwaltung von Liegenschaften

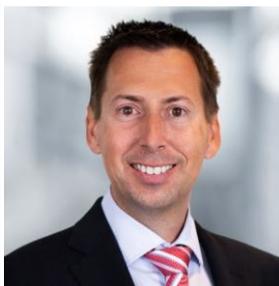
Zu unseren Kunden zählen nebst Privatpersonen, auch Firmen vom KMU bis zum börsenkotierten Konzern, sowie verschiedene Banken, die Bezirksgerichte des Kantons Zürich, das Steuerrekursgericht des Kantons Zürich, diverse Betriebsämter des Kantons Zürich, die Baudirektion des Kantons Zürich und die Schweizerische Eidgenossenschaft.

Sollten Sie einen Verkauf der bewerteten Liegenschaft ins Auge fassen, zeigen wir Ihnen sehr gerne die Vorteile auf, die wir Ihnen bei einem Verkauf mit Heller & Partner GmbH bieten können. Das Honorar für die Verkehrswertschätzung rechnen wir übrigens an das Verkaufshonorar an. Und zwar zu 100% und auch Jahre später noch.



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