

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

BASISDATEN		Auftraggeber	Betriebsamt Embrachertal, Fr. Kelin Grullon
		Adresse, Telefon	Bahnstr. 1, 8424 Embrach, 044 866 36 87
		Bewerter	Stephan E. Heller, Lic. oec. HSG
Strasse / Hausnr.:	Mülistrasse 12	Zone:	Kernzone K2
PLZ / Ort:	8426 Lufingen	Grundstücksfläche 1 (m2)	2'301 m2 Gebäude und Umgelände
Objektart:	Eigentumswohnung	Grundstücksfläche 2 (m2)	0 m2
Eigentümer / Kunde:	Erwin Zollinger	Zweitwohnung (ja/nein)	Nein
Adresse:	Mülistrasse 12	Raumprogramm:	3.5-Zimmerwohnung Kellerraum im UG 1 UN-Garagenparkplatz
PLZ / Ort:	8426 Lufingen		
Grundbuch:	Lufingen		
Parzellen Nr.:	1510	Baujahr Liegenschaft:	2014
STWE-Nr.:	1537	Letzte grosse Renovation:	
Wertquote (Miteigent.):	57/ 1'000		
Baurechts-Parz. Nr.:		Letzte Bewertung:	
Bewertungszweck:	Marktwertbestimmung	Gebäudeversicherung:	28.10.2016
		Amtl. Schätzung:	
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input type="checkbox"/>		5.2.2024
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Katasterplan/Geometerplan	<input type="checkbox"/>		
Gebäudeversicherungsausweis	<input type="checkbox"/>		7.1.2024
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Pläne	<input type="checkbox"/>		
Fotos	<input type="checkbox"/>		12.3.2024
Altlastenkataster	<input type="checkbox"/>		12.3.2024
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung	<input type="checkbox"/>		12.3.2024
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Verkehrswert am:		15. März 2024	CHF 780'000



Südwestfassade Haus 12

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum



Wohn-/ Esszimmer



Gedeckter Balkon

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum



Sicht vom Balkon direkt auf das Nachbarhaus



Nordostfassade mit Gebäudeeingang



Offene 2-Frontenküche



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



WC/ Dusche

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 Lufingen liegt am Eingang des Embrachertals ca. 2 km nördlich von Kloten. Der Ort ist über eine Postautolinie an Embrach und Kloten angeschlossen. Ein Lebensmittelladen, die Post, der Kindergarten und die Primarschule liegen rund um das Dorfzentrum in Gehdistanz, die Oberstufe in Embrach (ca. 5 km). Lufingen verfügt über einige wenige Gewerbebetriebe, ist aber primär ein Wohnort und stark nach Kloten und Zürich orientiert.		
Standortqualität in der Gemeinde Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen	2 Ebene Südwestlage mit guter Besonnung, ohne Aussicht unweit des Dorfkerns von Lufingen. Je nach Windrichtung etwas Strassenlärm von der Zürcherstrasse her (Verbindung Kloten-Embrach) sowie von Flugzeugen vom nahen Flughafen her möglich, jedoch eher gering. Postautostation in ca. 200 m Distanz. Einkauf und Schulen in Lufingen und Embrach, erweiterter Einkauf in Kloten.		
Umgebung / Infrastruktur Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)	3 Die öffentliche Infrastruktur der Gemeinde Lufingen beschränkt sich auf das Notwendige und profitiert vom nahen Kloten und Embrach.		
Wohnungsqualität Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau	2 3.5-Zimmer Dachwohnung mit Westorientierung. Praktisches Grundrisskonzept mit zwei Nasszellen. Gute Zimmergrössen. Leicht erschwerte Möblierbarkeit durch die Dachschrägen. Zeitgemässer, farblich harmonisch abgestimmter Innenausbau in leicht gehobenem Standard. Grosser gedeckter Balkon, direkte Einsicht durch das Nachbarhaus. Wäscheturm in Wohnung, Kellerraum im Untergeschoss.		
Qualität der Situierung im Gebäude Stockwerk der Wohnung, Ausrichtung, Aussicht, gebäudeinterner Lärm, spez. Vorteile	3 Dachwohnung mit Westorientierung. Die Abendsonne ist durch den engen Abstand zum Nachbarhaus etwas eingeschränkt. Zudem besteht keine Aussicht, jedoch Einsicht durch das Nachbarhaus auf den Balkon. Vorteile bezüglich gebäudeinternem Lärm.		
Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände	2 Mittlere bis gute Verkäuflichkeit. Positiv wirken sich der fast neuwertige Zustand der Wohnung aus. Etwas einschränkend ist der enge Gebäudeabstand und die Sicht vom Balkon direkt zum Nachbarhaus.		
Bauqualität Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.	2 Massivbauweise. Kelleraussenwände Beton, Obergeschosse Mauerwerk mit Aussenwärmedämmung. Satteldach mit Tonziegeldeckung. Holz-/ Metallfenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Elektrische Lamellenstoren. Erdsonden-Wärmepumpenheizung, Bodenheizverteilung. Komfortlüftung mit WRG. Minergie-zertifiziert.		
Zustand des Gebäudes Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität	2 Solide Grundsubstanz. Die Liegenschaft und der Innenausbau der Wohnung sind aufgrund des geringen Alters sehr gepflegt und es ist kein aufgestauter Unterhalt ersichtlich.		
Wohnungstyp - auf einem Stockwerk - Maisonette	2 Etagenwohnung über ca. die Hälfte des Dachgeschosses.		
Anzahl Stockwerke	5		
Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)	14 Je 7 pro Haus		
Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)	2 Nur Wohnung		
Anzahl Aufzüge	2 Je ein 9-Personenlift pro Haus		
Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen	<input type="checkbox"/> ja Recht/ Last: Fuss- und Fahrwegrecht, Gegens. Durchleitungsrecht, Last <input type="checkbox"/> nein Durchleitungs- und Anschlussrecht, Fusswegrecht		
Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)	<input type="checkbox"/> ja Kein Eintrag im Altlastenkataster oder Prüfperimeter für Bodenverschiebungen <input type="checkbox"/> nein		
Potential baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
Luxus-Objekt	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
Gesamtbeurteilung	2.25 (Gesamtnote)		
3.5-Zimmer Dachwohnung mit Westorientierung unweit des Dorfkerns. Je nach Windrichtung etwas Strassenlärm, teilw. Fluglärm, jedoch eher gering. Postautostation in ca. 200 m Distanz. Einkauf und Schulen in Lufingen und Embrach, erweiterter Einkauf in Kloten. Praktisches Grundrisskonzept mit zwei Nasszellen. Gute Zimmergrössen. Leicht erschwerte Möblierbarkeit durch die Dachschrägen. Zeitgemässer, farblich harmonisch abgestimmter Innenausbau in leicht gehobenem Standard. Grosser gedeckter Balkon, direkte Einsicht durch das Nachbarhaus. Wäscheturm in Wohnung, Kellerraum im Untergeschoss. Die Liegenschaft und der Innenausbau der Wohnung sind aufgrund des geringen Alters sehr gepflegt und es ist kein aufgestauter Unterhalt ersichtlich. Mittlere bis gute Verkäuflichkeit.			

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines

	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	Vorgaben / Empfehlung
a.) Basis Zinssatz		2.30		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	2'485	0.30	0	0.00	0	0.00	9.00%
* - Unterhaltskosten	1'933	0.24	0	0.00	0	0.00	7.00%
* - Verwaltungskosten	414	0.05	0	0.00	0	0.00	1.50%
* - Mietzinsrisiko	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%
- Rückstellungen	3'896	0.47	0	0.00	0	0.00	0.82%
Total Zuschläge:	8'728	1.06	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:
							2.30%
							Zyklus:
							30 Jahre
							Rückstellung:
							3'896
Kap.- Satz total		3.36		0.00		0.00	

Begründungen, Bemerkungen

--

1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert	<input type="checkbox"/>	
Ertrag effektiv	<input type="checkbox"/>	

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

Gebäudeversicherung
---------------------	-------

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	89	8'600			765'400	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	5.00%					-38'270	727'130
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	13	1'200			15'600	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	15'600
Zuschlag Terrasse	m2					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
Garage	Stk					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
Autoabstellplatz	Stk	1	40'000			40'000	40'000
Sitzplatz / Garten	m2					0	
Diverses	Stk/m2					0	0
Realwert Total StWE							782'730

Berechnung über Wertquote bzw. BKP	Grundstück 1		2'301	1'700			3'911'700	
	Grundstück 2		0				0	
	Total Grundstücke	(m2)	2'301	1'700		32.24%		3'911'700
	Gebäude							
	Gebäude 1		9'028	920			8'305'760	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	9.40%					-780'741	7'525'019
	Gebäude 2						0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
	Gebäude 3						0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					0	0
	Total Gebäude Neubauwert	(m3)	9'028				8'305'760	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)					62.03%	-780'741	7'525'019
	Total Gebäude Zeitwert							
	Umgebung							
Umgebung 1-3		1'048	180			188'640		
- Altersentwertung (technische Entwertung)	2.00%					-3'773	184'867	
Total Umgebung					1.52%			
Nebenkosten								
Nebenkosten 1-3	6.00%					509'664		
Total Nebenkosten					4.20%		509'664	
Realwert Total ganzes Gebäude					100.00%		12'131'200	
Wertquote StWE / Anteil %o		57	/	1'000				
Realwert nach Wertquote Total							691'500	
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *			LK:	4.90	=	CHF 1'727		

* 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													
3.5-Zimmerwohnung	1	89		0		0	0	0	290	0		25'810	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	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	89	0	0	0	0	0	0	290	2'301		27'610	100%

Ertragswert Wohnen	Kapitalisierungssatz: 3.36 %										821'000	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		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		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	89	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.		CHF	310	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	27'610	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)		CHF	0	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz			3.36%	
Ertragswert		CHF	821'000	100%
J. aufgelaufene Rückstellungen von	9 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz:	2.30%	
		jährliche Rückstellungen:	3'896	
Ertragswert Total		CHF	782'530	

Begründungen, Bemerkungen

--

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert über NF	Gewichtung	<i>Wohneigentum zur</i>	1 x Realwert NF	CHF	782'730
Realwert über WQ	Gewichtung	<i>Selbstnutzung -> Bewertung</i>	0 x Realwert WQ	CHF	691'500
Ertragswert Total	Gewichtung	<i>über Flächenverkaufspreise</i>	0 x Ertragswert	CHF	782'530
Verkehrswert gewichtet				CHF	782'730
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	782'730
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	780'000
Bruttorendite					3.54%

Begründungen

Das ausschliessliche Benützensrecht am Garagenparkplatz Nr. 16 ist der Wohnung über die Nutzungs- und Verwaltungsordnung zugeteilt. Dieser Parkplatz ist in der Bewertung über den Realwert nach Wertquote noch nicht enthalten und müsste hinzu addiert werden. Der Realwert nach Wertquote wird aber sowieso nicht zur Bestimmung des Verkehrswertes heran gezogen, sondern nur als Schattenrechnung geführt.

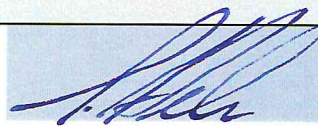
Bemerkungen

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: 15. März 2024

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	6.00	
C	Wohnlage	C	Geschäftslage	C	Lage	1	4.50	
D	Erschliessung	D	Erschliessung	D	Erschliessung	1	4.00	
E	Marktverhältnisse	E	Marktverhältnisse	E	Marktverhältnisse	1	6.00	
Begründungen, Bemerkungen					Total		24.50	4.90
					Steigerungsfaktor	0.00	0.00	0.00
					Reduktionsfaktor	0.00	0.00	0.00
					Lageklasse		4.90	4.90

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	10.0	1	10	100	
	Rohbau 2	10.0	2	20		
	Ausbau	8.0	3	24		
	Installation	10.0	4	40		
	Total		10	94	1.00	9.40%
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 Stockwerkeigentum

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											4.90
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								LK
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorftrand	Dorfkern								4.00
Dorf in wichtiger Region			Dorfkern								4.00
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittलगrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand					
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											6.00
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen		Wohnnutzung in I/G-Zonen	wertmindernde Mischzonen	wertsteigernde Mischzonen						
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen	gehobene Wohnzonen	Kernzonen						7.00
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.2 0-0.39)	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)					5.00
C Wohnlage											4.50
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			4.00
Emissionen, Immissionen		Starke Immissionen	Mittlere Immissionen	Mittlere Immissionen	Schwache Immissionen	Keine Immissionen					5.00
D Erschliessung											4.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. 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 weit entfernt oder nicht vorhanden	Schulen und Einkauf weit entfernt oder 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											6.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot	Mittlere Nachfrage; grosses Angebot	Ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage; kleines Angebot	Sehr grosse Nachfrage					6.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

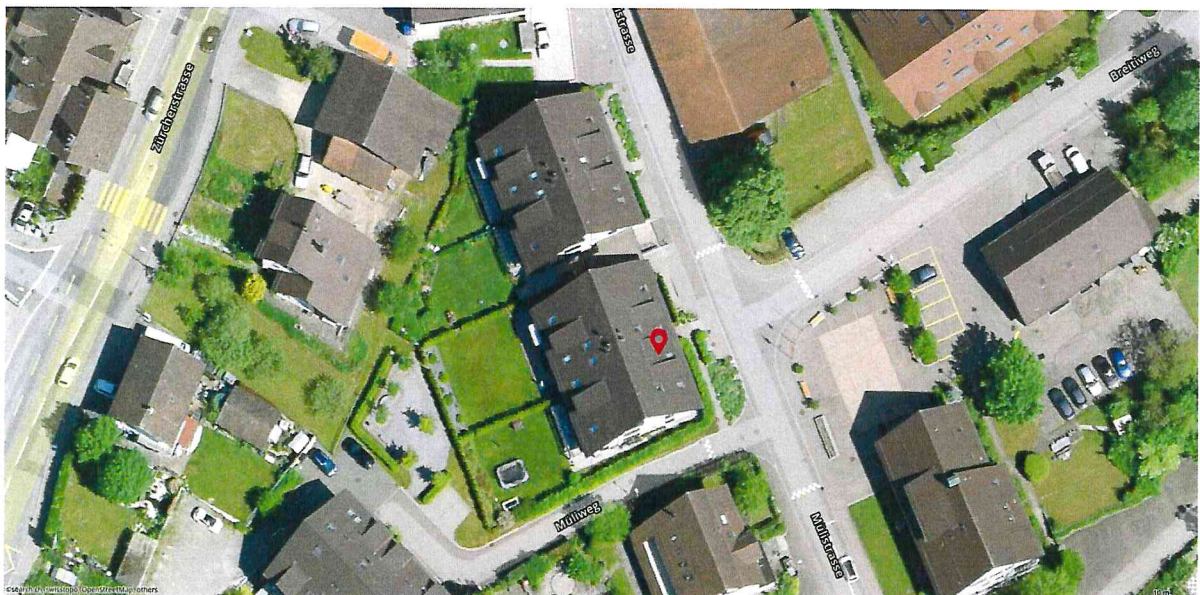
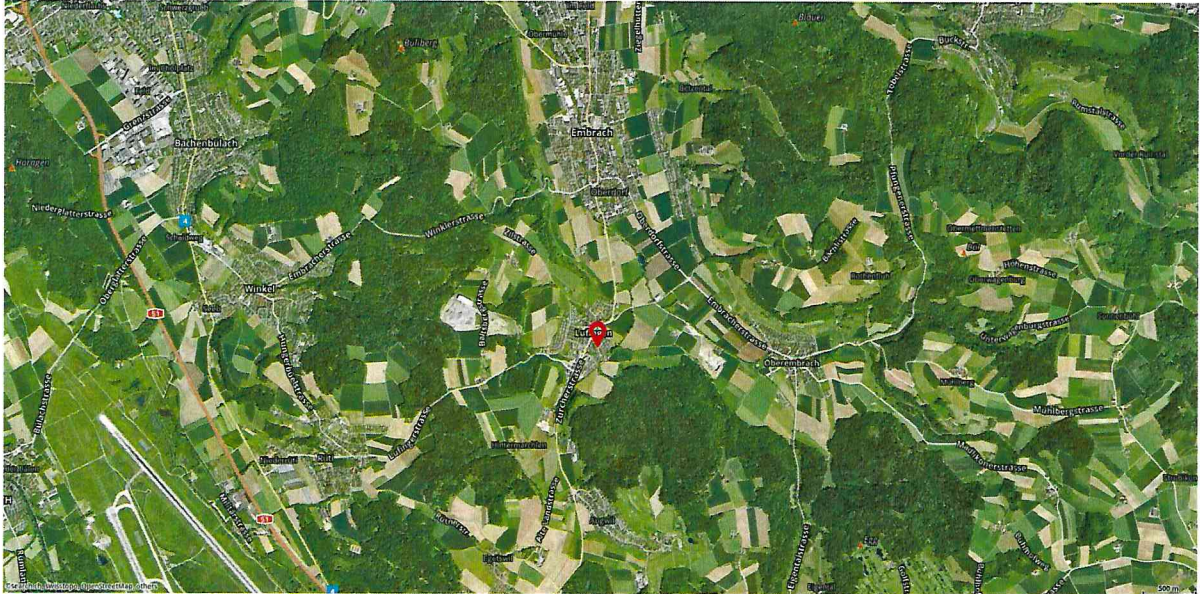
Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Verkehrswertschätzung Stockwerkeigentum

Lageplan

**Mülistrasse 12
8426 Lufingen**



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).