

Einfamilienhaus

BASISDATEN		Auftraggeber	Frau Leslie Beck
Cif-Nr.		Adresse, Telefon	Baudirektion Zürich, Walcheplatz 1, 8090 Zürich
Bewertungs-Nr.		Bewerter	Urs-Beat Meyer, dipl. Architekt SIA
Datendatei	Immobli_Datafile_OG15_2016	Adresse, Telefon	Ebnatstrasse 65, 8200 Schaffhausen
Strasse / Hausnr.	Dorfstrasse 12	Zone:	Kernzone K, Baumassenziffer 2,5
PLZ / Ort:	8447 Dachsen	Grundstücksfläche 1:	528.00 m2
Objektart:	4 Zimmer Wohnhaus mit Scheune, 4 Parkplätze	Grundstücksfläche 2:	m2
		Grundstücksfläche 3:	m2
		Raumprogramm:	Wohnen: UG: Naturkeller, von Aussentreppe erschlossen EG: Hauseingang, Treppe, Wohnen, Essküche, Bad OG: 3 Zimmer, Westtaube // DG: Kaltestrich über Auszugstreppe erschlossen // Scheune: EG: Futtertenn mit Stall, Schweinestall, Bad + Plumbklosett ausser Betrieb, Schopfteil mit Garagator // OG: Heuboden
Eigentümer / Kunde:	Kanton Zürich Baudirektion	Baujahr Liegenschaft:	1850
Adresse:		Letzte grosse Renovation:	
PLZ / Ort:		Letzte Bewertung:	
Grundbuch:	51, Lb.262	Gebäudeversicherung:	CHF 757'400.-
Parzellen Nr.:	147	Amtl. Schätzung:	2018
STWE-Nr.:			
Baurechts-Parz. Nr.:			
Bewertungszweck:	Kauf / Verkauf		
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>		30.11.2017
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>	Dachsen	20.08.2014
Katasterplan/Geometerplan	<input checked="" type="checkbox"/>		12.06.2018
Gebäudeversicherungsausweis	<input checked="" type="checkbox"/>		22.01.2018
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Pläne	<input type="checkbox"/>		
Fotos	<input type="checkbox"/>		
Altlastenkataster	<input type="checkbox"/>		
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung (Begründung falls keine Besichtigung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>im Beisein von Frau L. Beck Kt. Zürich, Herr Meister Gemeinde Präsident, Herr Alder Gemeinderat</u>	06.07.2018
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Weitere	<input type="checkbox"/>		
Verkehrswert am:	13. Juli 2018	CHF	500'000



Süd-Ost und Nord-Ostfassade

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers im Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers oder der Credit Suisse AG erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung der Credit Suisse AG resp. des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen. Die Regelung des Verhältnisses zwischen der Credit Suisse AG und dem Bewerter ist von dieser Bestimmung nicht tangiert.

Einfamilienhaus



Nord-West und Nord-Ostfassade



Süd-Westfassade

Einfamilienhaus



Nord-Westfassade



Süd-Ostfassade



Garten



Naturkeller



Futterterrass



altes Bad in Scheune



Küche



Küche

Einfamilienhaus



Kachelofen mit Sitzkunst



Wohnen



Bad



Gang



Zimmer OG



Sicht von Laube auf Garten



Schopf mit Kellerabgang



Treppe

Einfamilienhaus

QUALITATIVE BEURTEILUNG	1 sehr gut 2 gut	3 mittel	4 schlecht 5 sehr schlecht
Qualität der allg. Lage der Gemeinde (Makrolage)	4 Gemäss Standort- und Markttrating von Wüest & Partner gilt Dachsen als Ort mit mässiger Standortqualität für Mietwohnungen (3.5 Punkte), mässiger Standortqualität für Büronutzungen (3.5 Punkte) und mässiger Standortqualität für Verkaufsflächen (3.6 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität]).		
Standortqualität in der Gemeinde (Mikrolage)	2 Mitten im historischen Dorfkern von Dachsen, etwas Lärmimmission von Dorfstrasse, alle Infrastruktureinrichtungen in 5 Fussmin erreichbar: Kindergarten, Primarschule, Volg-Laden mit Post, Café Dachs, Bahnhof SBB, Gemeindekanzlei und Alterswohnungen. Sekundarschule in 20 Fussmin in Uhwiesen, Altersheim in Feuerthalen. Schöne Rheinbadi.		
Areal/Grundstück Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen, Werbewirksamkeit	2 Ebene Gartenanlage, Beton und HMT-Streifen entlang Nordfassade, Natursteinpflasterung entlang Ost- und Südfassade, 4 Parkplätze, verwilderter Westgarten mit Gartenplatten, Wiese, Büsche, Gartenzugang durch Haus, durch Schopf oder über alten Miststock.		
Qualität der Räumlichkeiten (Gebäudequalität) Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitäräume, Innenausbau	4 Wohnhaus mit Scheune, einfacher Innenausbau, Einbauküchenschrank und Steintrog, freistehender Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld, Holzriemen-, Teppich- und Steinzeugplattenböden, Holztreppe, Brusttärer, Deckenkassettenlüfter im Wohnen, gestemmte Holzfüterertüren, Einbauschränke, Estrichboden wurde gedämmt, Wohnhaus Orientierung Nord-Ost und Süd-Ost.		
Nutzungsmix Anteil Flächen, die nicht der Nutzung Wohnen dienen (Bsp. Einlegerwohnungen, Praxis, etc.)	3 Wohnen (4 Zimmer Wohnung) in Scheune Lagernutzung möglich		
Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände	3 Das Haus ist im heutigen Zustand nicht bewohnbar, kann aber im heutigen wirtschaftlichen Umfeld gut verkauft werden		
Bauqualität Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen	4 Wohnhaus: UG: Naturkeller mit Natursteinmauerwerk // Massivbauweise, Holzbalkenlagen, Fassade Mauerwerk verputzt mit Sandsteingewänden, Sichertriegel und Holzschalung, Fenster Holz mit 2-fach Verglasung, IV + EV + DV-Fenster, Holzjalousieläden, Satteldach mit Tonziegeln, Spenglerarbeiten in Kupfer, Haustüre und Schopfotor in Holz. // Scheune *		
Technische Ausstattung Stromversorgung (Anschlüsse), Telekommunikationsinfrastruktur, Sicherheit, Lüftungsanlage, Doppelböden, Klimaanlage, Wärmeerzeugung, Solar, Warenaufzug, Raumhöhe, Belastbarkeit Böden etc.	4 Heizanlage: Holzherd, Kachelofen mit Sitzkunst Warmwasser: 100 lt Elektroboiler in Küche		
Zustand des Gebäudes Bausubstanz und offensichtliche Mängel, Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität / Alterskategorie	4 Wohnhaus: Aussen: Fassadenrenovation notwendig, teilweise angefallene Sichertriegel, Dach und Fenster ausser im Bad in gutem Zustand Innen: Totalumbau notwendig inkl. neue Installationen		
Anzahl Stockwerke	4 UG, EG, OG, DG		
Anzahl Wohnungen	1 4 Zimmer Wohnung		
Anzahl Personenaufzüge			
Anzahl Sanitäräume	1 Bad EG: Dusche, Waschtisch, Spiegelschrank, Klosett		
Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen	ja Fuss- + Fahrwegrecht für Privatstrasse z.G. + z.L. Nachbar Kat. Nr. 1567, Grenzbaurecht z.L. Kat. Nr. 147		
Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)	nein		
Potential baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)	ja Haus kann in Ein- oder Zweifamilienhaus umgebaut werden		
Luxus-Objekt	nein		
Gesamtbeurteilung	3 (Gesamtnote)		
Stattliches Sichertriegelwohnhaus mit 4 einfach ausgebauten Zimmern und Scheune mitten im historischen Dorfkern von Dachsen. Haus ist innen und aussen renovationsbedürftig und verfügt über einen kleinen Westgarten mit Zugang nördlich über alten Miststock. 4 Aussenparkplätze mit Natursteinpflasterung.			
* Scheune: Holzbau, Sockel Sichtmauerwerk, Holzfassadenverkleidung, verputztes Mauerwerk, Fenster Holz EV-Verglasung, Tonziegel Satteldach, Spenglerarbeiten in Kupfer.			

Einfamilienhaus

STANDORTBESCHREIBUNG FÜR DIE GEMEINDE Dachsen

Allgemeine Standortfaktoren

Die Gemeinde Dachsen (ZH) liegt in der Agglomeration Schaffhausen (CH) und zählt 2'008 Einwohner (Veränderung 2010 bis 2014: 4.5%). Der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hochqualifizierte und qualifizierte Führungskräfte) lag in Dachsen im Jahr 2014 bei 13% (Schweiz: 12%).

In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Dachsen leben 10'000 respektive 120'000 Einwohner (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 391'000 respektive 705'000 Personen).

Von Dachsen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 358'000 Einwohner und 172'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'577'000 Einwohner und 1'104'000 Beschäftigte).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2013 290, wovon 46.9% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 73.5%). Die Region Weinland, in der Dachsen liegt, wies zwischen 2015 und 2016 einen positiven Firmenwanderungssaldo auf, d.h., es sind mehr Firmen aus anderen Regionen zu- als weggezogen.

Wohnen

Die mittlere Nettomiete für Mietwohnungen liegt bei CHF 191 pro m2 und Jahr, etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 196 pro m2 und Jahr. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 2.8% deutlich über dem Schweizer Referenzwert von 1.2%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 7.7% (Schweiz: 6.2%).

In Dachsen gibt es total 813 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 25%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 2 neue Wohnungen gebaut, was ca. 0.7% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.2%).

Büro

In Dachsen werden bei Neuvermietungen von Büros im Mittel CHF 171 pro m2 und Jahr bezahlt. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 200 pro m2 und Jahr.

In der Agglomeration Schaffhausen (CH) gibt es insgesamt ca. 370'000 m2 Bürofläche (davon 2'000 m2 in Dachsen). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Schaffhausen (CH) die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

Verkauf

In Dachsen werden bei Neuvermietungen von Verkaufsflächen im Mittel CHF 219 pro m2 und Jahr bezahlt. Dieser Wert liegt im Bereich des Schweizer Referenzwertes von CHF 227 pro m2 und Jahr.

In der Agglomeration Schaffhausen (CH) gibt es insgesamt ca. 319'000 m2 Verkaufsfläche (davon weniger als 2000 m2 in Dachsen). Pro Einwohner der Agglomeration stehen somit 4.6 m2 Verkaufsfläche zur Verfügung, etwa gleich viel wie im Schweizer Durchschnitt (4.1 m2 pro Einwohner). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Schaffhausen (CH) die Neubauinvestitionen bei den Verkaufsflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Fazit

Gemäss Standort- und Markttrating von Wüest & Partner gilt Dachsen als Ort mit mässiger Standortqualität für Mietwohnungen (3.5 Punkte), mässiger Standortqualität für Büronutzungen (3.5 Punkte) und mässiger Standortqualität für Verkaufsflächen (3.6 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität]).

Markt- und Standorttrating	Dachsen							
	Wohnen		Büro		Verkauf		Gewerbe/Industr.	
Standortfaktoren	Rating	Gewichtung	Rating	Gewichtung	Rating	Gewichtung	Rating	Gewichtung
Erreichbarkeit	2.9	5%	2.9	11%	2.9	13%	2.9	6%
Infrastruktur	2.8	10%	2.7	7%	2.8	11%	2.7	8%
Demografie	3.7	10%	4.6	9%	4.1	9%	4.1	9%
Arbeitsplätze	4.1	2%	4.2	11%	4.1	9%	4.2	11%
Gemeindetyp	2.7	8%	2.7	6%	4.0	9%	2.7	7%
Steuerbelastung	2.0	7%	2.3	5%	2.3	5%	2.2	5%
Immobilienmarktfaktoren								
Baumarkt, Bautätigkeit	3.2	5%	2.6	6%	3.2	6%	3.0	7%
Bestandesstruktur	4.1	11%	3.7	14%	4.6	16%	3.5	14%
Angebots- und Transaktionsmarkt	3.2	6%	3.1	3%	4.0	3%	4.7	7%
Leerstandsrisiko	4.5	7%	4.6	1%	4.6	1%	4.6	1%
Preisentwicklung	2.9	15%	3.3	12%	2.6	11%	3.4	12%
Präsenz institutioneller Anleger	4.7	15%	4.6	14%	4.6	7%	4.6	14%
Total	3.5	100% *)	3.5	100% *)	3.6	100% *)	3.7	100% *)

Einfamilienhaus

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines

Wohnen
---------------	-----	-----

1.1. Bruttokapitalisierungssatz

	a.)	b.)	c.)
a.) Basis Zinssatz	2.60	0.00	0.00
b.) Zuschlag Makrolage	0.98	0.00	0.00
c.) Zuschlag Mikrolage	0.05	0.00	0.00
Nettokapitalisierungssatz [%]	3.63	0.00	0.00

d.) Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes		
							Wohnen
* - Betriebskosten	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1.50%	0.00%	0.00%
* - Instandhaltung	0	0.00	0	0.00	0	0.00	5.00%	0.00%	0.00%
* - Verwaltungskosten	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
* - Mietzinsrisiko	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1.00%	0.00%	0.00%
- Instandsetzung	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1.67%	Geb.-Neuwert	759'330
Total Zuschläge:	0	0.00	0	0.00	0	0.00	Anteil Gebäude-Neuwert: 50%		
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)	Kosten CHF	Total b.)	Kosten CHF	Total c.)	Kosten CHF	Zinssatz:	Zyklus:	30
							0.00%	Instandsetzung:	12'656
Bruttokapitalisierungssatz [%]	3.63		0.00		0.00				

Begründungen, Bemerkungen

--

1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert -> Begründung
 Temporärer Minder-/Mehrnutzen -> Begründung

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

Gebäudeversicherung
 Zürich

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0 Grundstück						
Grundstück 1		528	500		264'000	
Grundstück 2		0			0	
Grundstück 3		0			0	
* Total Grundstücke	(m2)	528	(500)	52%		264'000
1 Vorbereitungsarbeiten				0%		0
2 Gebäude						
Gebäude 1		1'298	585		759'330	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	76.00%			-	-577'091	(182'239)
Gebäude 2					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%			-	0	(0)
Gebäude 3					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%			-	0	(0)
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	1'298	(585)		759'330	
- Total Altersentwertung				-	-577'091	
Total Gebäude Zeitwert				36%		182'239
4 Umgebung						
Gebäude 1		528	20		10'560	
Gebäude 2					0	
Gebäude 3					0	
- Altersentwertung	0.00%			-	0	
Total Umgebung				2%		10'560
5 Nebenkosten						
Nebenkosten 1-3	6.00%				46'193	
Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
Total Nebenkosten				9%		46'193
Realwert				100%		503'000
Wertquote StWE / Anteil ‰		/	1'000			
Realwert nach Wertquote						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	3.90	=	CHF 498	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Einfamilienhaus

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert		1 x Realwert	CHF	503'000
Ertragswert		0 x Ertragswert	CHF	0
Verkehrswert			CHF	503'000
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)			
dringend notwendiger Unterhalt	0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht	0	gemäss Anhang RoR_usufruct	CHF	0
temporärer Mindernutzen	0	gemäss Anhang PV	CHF	0
weitere Abzüge	0		CHF	0
Zuschlag (CHF)				
weitere Zuschläge	0		CHF	0
temporärer Mehrnutzen	0	gemäss Anhang PV	CHF	0
Verkehrswert			CHF	503'000
Verkehrswert Baurecht		gemäss Anhang GL Income app		0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)			
dringend notwendiger Unterhalt	0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht	0	gemäss Anhang RoR_usufruct	CHF	0
temporärer Mindernutzen	0	gemäss Anhang PV	CHF	0
weitere Abzüge	0		CHF	0
Zuschlag (CHF)				
weitere Zuschläge	0		CHF	0
temporärer Mehrnutzen	0	gemäss Anhang PV	CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)			CHF	0
Variante: Verkehrswert Barwert		gemäss Anhang PV	CHF	0
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)			
dringend notwendiger Unterhalt	0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht	0	gemäss Anhang RoR_usufruct	CHF	0
temporärer Mindernutzen	0	gemäss Anhang PV	CHF	0
weitere Abzüge	0		CHF	0
Zuschlag (CHF)				
weitere Zuschläge	0		CHF	0
temporärer Mehrnutzen	0	gemäss Anhang PV	CHF	0
Verkehrswert Barwert			CHF	0
verwendeter Verkehrswert	-> Begründung		CHF	500'000

Begründungen

Der Einbau von 2 Maisonette Wohnungen mit ca. 150m2 Wohnfläche kostet ca. CHF 600'000.- pro Wohnung. Total CHF 1'200'000.-

Hauspreis plus Bauinvestitionskosten betragen CHF 1'700'000.- / 2, ergibt pro Hausteil einen realistischen Verkaufspreis nach Umbau von CHF 850'000.-

Bemerkungen

Nach meiner Meinung kann diese Liegenschaft heute für CHF 500'000.- verkauft werden.

Ort: Schaffhausen

Unterschrift:

Datum: 13. Juli 2018

Der Bewerter Urs-Beat Meyer, dipl. Architekt SIA

Einfamilienhaus

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang CoL R	gemäss Anhang CoL C	gemäss Anhang CoL I			
<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	4.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	4.00	
C Wohnlage	C Wohnlage	C Lage	1	3.50	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	4.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	4.00	
Begründungen, Bemerkungen			Total	19.50	3.90
			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00
			Lageklasse	3.90	3.90

Bemerkungen

Gebäude 1

Kubikmeterberechnung	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Gebäude 1		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	0.00

Gebäude 2

Kubikmeterberechnung	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Gebäude 2		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	0.00

Gebäude 3

Kubikmeterberechnung	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Gebäude 3		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	0.00

Wirtschaftliches Alter (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebe	Total
Gebäude 1	Rohbau 1	70.0	1	70	100	
	Rohbau 2	60.0	2	120		
	Ausbau	70.0	3	210		
	Installation	90.0	4	360		
	Total		10	760	1.00	76.00%
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%

Einfamilienhaus

Anhang CoL R

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	3.90	
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											4.00	
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen						
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				4.00	
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)					4.00	
C Wohnlage											3.50	
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		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				3.00	
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											4.00	
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			4.00	

Wichtige Hinweise

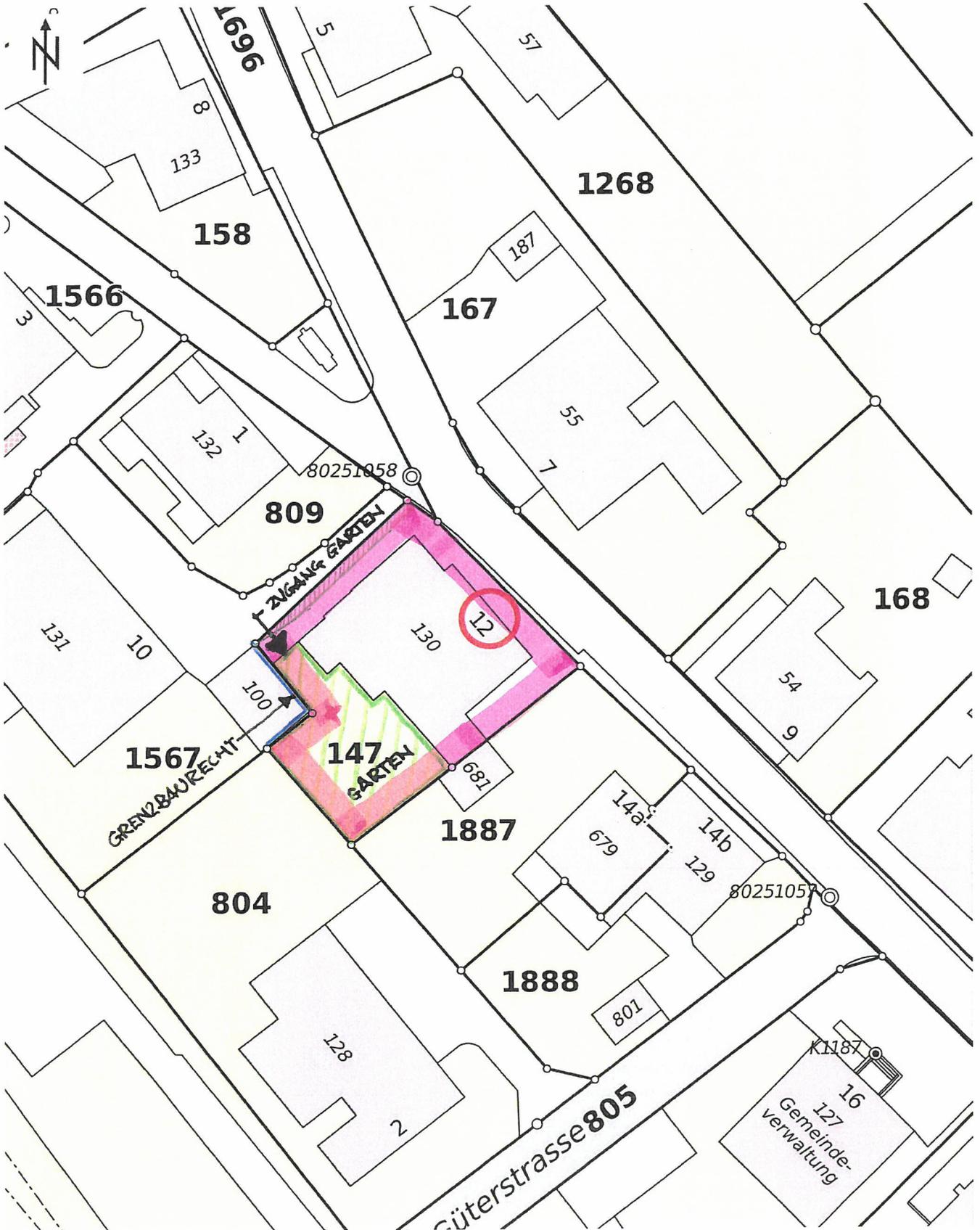
Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

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



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

Zürich, 22.01.2018

Kanton Zürich Baudirektion
Propertymanagement
Stampfenbachstrasse 17
8090 Zürich

Gemeinde / Quartier Dachsen
Gebäude Nr. 00130
Gebäudeadresse Dorfstrasse 12
8447 Dachsen

Gebäude-Zweck Wohnhaus mit Schopf
Erstellungsjahr 1850
Volumen total m3 1298
Kataster Nr. 147

Eigentümer/-in
Kanton Zürich SF Strassen-Fonds
8090 Zürich

Schätzung vom 22.06.2005
Schätzungsgrund Revision

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2018

Versicherungssumme gerundet CHF		757'400
Versicherungsart	Neuwert	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		242.35
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen Erdbebenversicherung und 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.



A U S Z U G

aus dem Grundregister

Eigentümer:

Kanton Zürich, als Alleineigentümer

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde: Dachsen

Grundregister K-BI. 51, Lb. 262, Liegenschaft, Kataster 147, EGRID CH987790257779, Dachsen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 147, EGRID CH987790257779, Dachsen, Plan 24
528 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 02500130, Dorfstrasse 12
- Nebengebäude, Nr. 02500100 (Teil)

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude
- befestigte Fläche
- Gartenanlage

Anmerkung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft

Teilungsbeschränkung nach zürch. LG

EREID CH8629-0000-0003-77773

Dienstbarkeiten

a) Recht und Last:

Fuss- und Fahrwegrecht zG. und zL. Kat. Nr. 1567,

Dat. 19.03.1913, SP 516

b) Recht und Last:

Grenzbaurechte und nachbarrechtliche Vereinbarungen zG. und zL. Kat. Nr. 1567,

Dat. 30.04.1947, SP 517



Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Dachsen das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge

- dingliche Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintrag im Grundprotokoll/Grundregister bestehen können
- und
- die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

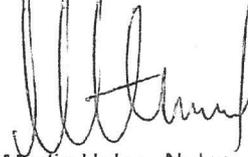
Feuerthalen

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
30.11.2017, 08.00 Uhr

GRUNDBUCHAMT FEUERTHALEN

A17-002024/ab
Auszug 2017/585



Martin Huber, Notar



Gebühr Fr. 40.--

Coll: 

Grunddienstbarkeit

Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten und zulasten

Dachsen	Kataster 147	Blatt 51/262
Dachsen	Kataster 1567	Blatt 148

1.
Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kataster 147 räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Kataster 1567 ein unbedingtes Fuss- und Fahrwegrecht ein auf seinem Streifen Land samt Rank oben an der Dorfstrasse, längs dem dem Eigentümer des Grundstückes Kataster 1567 gehörenden, von der Dorfstrasse zu seinem Haus Nr. 131 führenden Strässchen. Der belastete Landstreifen erstreckt sich von der Dorfstrasse bis zum Garten des Grundstückes Kataster 1567, und zwar auf eine Länge von 15 m, von der Strassenschale an gemessen, einen Meter breit, und von da an spitzt er sich aus.

2.
Hinwiederum räumt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kataster 1567 dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Kataster 147 auf eine Länge von 15 m, von der Strassenschale an gemessen, ein unbedingtes Fuss- und Fahrwegrecht ein auf seinem, von der Dorfstrasse zu seinem Haus führenden Strässchen.

Feuerthalen, 19.03.1913

Beleg Dachsen 1913 Nr. GP 1/44

coll. 



Grunddienstbarkeit**Grenzbaurechte und nachbarrechtliche Vereinbarungen**

zugunsten und zulasten

Dachsen	Kataster 147	Blatt 51/262
Dachsen	Kataster 1567	Blatt 148

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kataster 147 "Gebäulichkeiten Assek.-Nr. 130 mit Umgelände", ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Kataster 1567 „Gebäulichkeiten Assek.-Nr. 131 mit Umgelände", berechtigt, seinen Miststock hinter seinem Haus Assek.-Nr. 130 in der Flucht seines Waschhauses direkt an der Grenze gegen den Garten des Nachbargrundstückes anzulegen und bestehen zu lassen, wogegen er verpflichtet ist, an dieser Stelle gemeinsam mit dem Nachbarn auf der Grenzlinie eine Mauer von 2,3 m Höhe und 8 m Länge zu errichten und bestehen zu lassen, deren Erstellung und Unterhalt von beiden Beteiligten gemeinsam zu gleichen Teilen zu tragen ist. Der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstückes Kataster 1567 ist berechtigt, auf seinem Grundstück an der gleichen Stelle auf eine Länge von 8 m ein Garagegebäude von 6 m Breite und maximal 5 m Höhe ebenfalls direkt an die Grenze zu stellen und bestehen zu lassen und als Seitenwand dieses Gebäudes die erwähnte gemeinsame Grenzmauer zu benützen. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kataster 147, ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Nachbarliegenschaft Kataster 1567 verpflichtet, das gemeinsam benützte Zufahrtssträsschen zu beiden Liegenschaften nicht zu verlegen oder zu versperren, sondern stets offen zu halten und auf demselben ausser zum Laden von Dünger keine Wagen stehen zu lassen. Er ist verpflichtet, für einwandfreie Ableitung der Jauche seines Miststockes auf seinem eigenen Grundstück zu sorgen und die nötigen Vorkehrungen zu treffen, dass die Jauche nicht auf dem Hofraum liegen bleibt und nicht auf das Gebiet der Nachbarliegenschaft fliesst. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kataster 1567 darf vor dem Stall der Nachbarliegenschaft keine Wagen stehen lassen. Der letztere Grundeigentümer hat das Recht auf Fortbestand seines Stallgebäudes im heutigen Umfang, welche Baute einen geringeren Grenzabstand von der Liegenschaft Kataster 1567 aufweist, als gesetzlich vorgeschrieben ist.

Feuerthalen, 30.04.1947

Beleg Dachsen 1947 Nr. GP A2/717

coll. 1.3

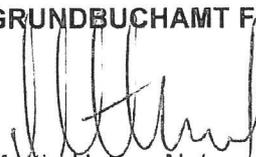
Für richtige Kopie aus dem Servitutenprotokoll Dachsen, SP Art. 516 und 517,
ausgefertigt auf Verlangen der Baudirektion des Kantons Zürich, Immobilienamt,
Assetmanagement, Fr. Leslie Beck.

Feuerthalen, 30. November 2017

Gebühr Fr. 4.00

GRUNDBUCHAMT FEUERTHALEN




Martin Huber, Notar

Coll: *alb*