



HEV Region Winterthur

mein Zuhause



Bewertungsgutachten

Pfadiheim Kyburg
Dorfstrasse 8
8314 Kyburg

Bewertungstichtag

25. April 2019

Zusammenfassung.....	1
Auftrag und Grundlagen.....	3
Basisdaten.....	4
Kennzahlen.....	5
Makrolagebeschrieb.....	6
Mikrolagebeschrieb.....	8
Grundstückbeschrieb.....	9
Objektbeschrieb.....	11
Vorbehalte und Beilagen.....	14
Verkehrswert.....	15
Ertragswert.....	16
Mietertrag / Mietwert.....	17
Nutzungskosten.....	18
Substanzwert.....	19
Landwert.....	20
Definitionen.....	21
Bilddokumentation.....	22

Verkehrswert**350'000 CHF****Zusammenfassung**

Ein objektiver **Verkehrswert** von **CHF 350'000.-** für das als Pfadfinderheim genutzte, einseitig angebaute Wohnhaus, auf relativ kleinem Grundstück, darf als realistisch betrachtet werden.

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein ursprünglich 1802 erstelltes Wohngebäude. Das Wohnhaus wurde bei Bedarf erneuert und dem Nutzungszweck entsprechend ausgebaut. Gebäude dient als Pfadfinderheim mit Massenlager und ist nicht als Familienhaus für Wohnzwecke konzipiert.

Keine Zentralheizung. Einzelne Elektroöfen oder Holzöfen mit Kachelöfen sorgen für Wärme im Haus. Wohnhaus als Satteldachbaute mit Pultdachanbau in Mischbauweise. Das Raumkonzept vom Erd- bis ins Obergeschoss ist funktional, dem Nutzen entsprechen konzipiert. Steile Innentreppen mit Notausstieg über Feuerleiter aussen an Fassade oder über Dach von Anbau. Keine eigentliche Nasszelle. Einzel-WC im Erdgeschoss. Waschgelegenheiten im Erd- und Obergeschoss. Ungenügende Belichtung im 1. + 2. Dachgeschoss.

Der bauliche Grundzustand des Wohnhauses ab Erdgeschoss ist als beeinträchtigend bis intakt zu bezeichnen. Feuchtigkeitsschäden sind im Sockelbereich festzustellen. Putzabplatzungen an Mauerwerk. Der Ausbau weist Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf und ist als subjektiv demodiert zu bezeichnen. Ausbau genügt einfachen Ansprüchen. Die Abnutzung liegt im Rahmen der Nutzungsdauer. Erneuerungen und Unterhaltsarbeiten wurden partiell bei Bedarf ausgeführt.

Die Lage des Hauses zum Ortszentrum, Kyburg und Bus ist als gut zu bezeichnen. Dörfliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten eingeschränkt oder nicht vorhanden. Immissionen durch Ziel- und Quellverkehr sind gering. Temporäre Überflüge. Schalldämmung zu Nachbar ungenügend. Enge Nachbarschaft mit eingeschränkter Privatsphäre. Keine praktischen Aussen- oder Freiflächen für Aufenthalt im Freien.

Die Besonnung kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden. Eingeschränkte natürliche Belichtung insbesondere der Dachgeschosse. Keine ausgeprägte Aus- oder Fernsicht. Der Aussen- und Gartenbereich ist relativ klein. Fuss- und Fahrwegrecht zum Hauseingang.

Erschwerte Vermietbarkeit im aktuellen Zustand, Standard und Nutzungszweck. Durchschnittliche Vermietbarkeit bei Umnutzung in reines Wohnen. Voraussetzung Sanierung, Umbau und zeitgemässer Standard. Sicherheitsaspekt bei Brandfall mit äusserer Feuerleiter nicht optimal.

Erschwerte Verkäuflichkeit mit aktuellem Nutzungskonzept. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch tieferer Preis erzielt werden. Verbesserte Verkäuflichkeit bei Arrondierung mit Gebäude Dorfstrasse 10.

Künftige Investitionen / technische Entwertungen und Rückstellungen sind in der Bewertung berücksichtigt und auf den heutigen Zeitpunkt abgezinst oder wurden zusätzlich vom Substanz- oder Ertragswert in Abzug gebracht. Die fehlenden Ausbauten wie Zentralheizung, Wärmeverteilung, Nasszelle, Küche für Wohnzwecke und weitere Ausbauten berücksichtigen wir in der Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes.

Hinweise

Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert.

Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Ort, Datum und Unterschrift

Winterthur, 14. Mai 2019

Die Experten:



Andreas Rued
Immobilienbewerter
mit eidg. Fachausweis



Bernadette Wälti
Immobilienbewerterin
mit eidg. Fachausweis

Auftraggeber/In	Stiftung Pfadfinderheim Winterthur [REDACTED]
Eigentümer/In	Stiftung Pfadfinderheim Winterthur [REDACTED] als Alleineigentum
Schätzer / Experte	HEV - Region Winterthur Andreas Ruef Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Lagerhausstrasse 11 8401 Winterthur
Auftrag und Bewertungszweck	Der Hauseigentümergebiet Region Winterthur wurde beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft Kat.-Nr. KY22, Gebäude Wohnen, Dorfstrasse 8, in 8314 Kyburg, zwecks Verkauf zu bewerten.
Besichtigung und Stichtag	Stichtag für das Gutachten: 25.04.2019 Das Schätzungsgutachten gilt für den Stichtag. Besichtigung und Besprechung vom: 25.04.2019 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnhaus als Gemeinschaftshaus ▪ Aussenbereich, Zugang, Garten ▪ Vorplatz Hauseingang ▪ Besichtigung ab 10:00 Uhr ▪ Teilnehmer: Herr David Stahel
Bewertungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auftrag Schätzung vom 01.04.2019 ▪ Grundbuchauszug 25.03.2019 ▪ Versicherungs-Nachweis Wohnhaus 18.01.2019 ▪ Katasterplan Massstab 1 : 500 22.03.2019 ▪ Grundrisse EG, OG, DG ▪ Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kyburg 01.10.2001

Bewertung

Anlageart	Herberge/Wohnhaus
Bewertungszweck	Verkauf
Bewertungsmethode	Realwert / Barwert

Eigentum

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigennutzung	Vermietung
Bemerkung	Keine

Grundbuch

Grundbuchamt	Illnau
Kataster Nr.	KY22
GB-Plannummer	217
GB-Lagebezeichnung	Kyburg
Bemerkung	Details im Anhang

Planung / Recht

Ausnützungsziffer	Kernzone 1
Gefahrenzone	Keine Gefährdung
Altlastenverdacht	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Nicht im überkommunalen Inventar. Es existiert noch kein kommunales Inventar für Kyburg.
Bemerkung	Keine

Gebäudeversicherung

Letzte Schätzung	Revision: 11.04.2011
Assekuranznummer	Wohnhaus 05292
Gebäudeversicherungswert	450'000 CHF
Bemerkung	Wohnhaus CHF 350'000

Amtliche Werte

Letzte Schätzung	Unbekannt
Bemerkung	Keine

Baudaten

Baujahr	ursprünglich 1802
Konstruktionsart	Mischbauweise
Untergeschoss	kein Untergeschoss
Vollgeschosse	2 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse
Bemerkungen	Keine Bemerkungen

Nutzungen

Einfamilienhaus	1 Stk
Bemerkung	Ferienheim/Beherbergung

Werte

Verkehrswert	350'000 CHF
Ertragswert	275'000 CHF

Realwert

Bauten-Neuwert	519'000 CHF
Bauten-Zeitwert	249'000 CHF
Landwert	170'000 CHF
Realwert (Zeitwert + Landwert)	420'000 CHF

Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	22'200 CHF
Betriebskosten BK	2'200 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	2'200 CHF

Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	270'000 CHF
Entwertungsanteil in %	52%
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	3'664 CHF

Renditen

Bruttorendite auf Mietwert	8.07%
Nettorendite auf Mietwert	6.75%

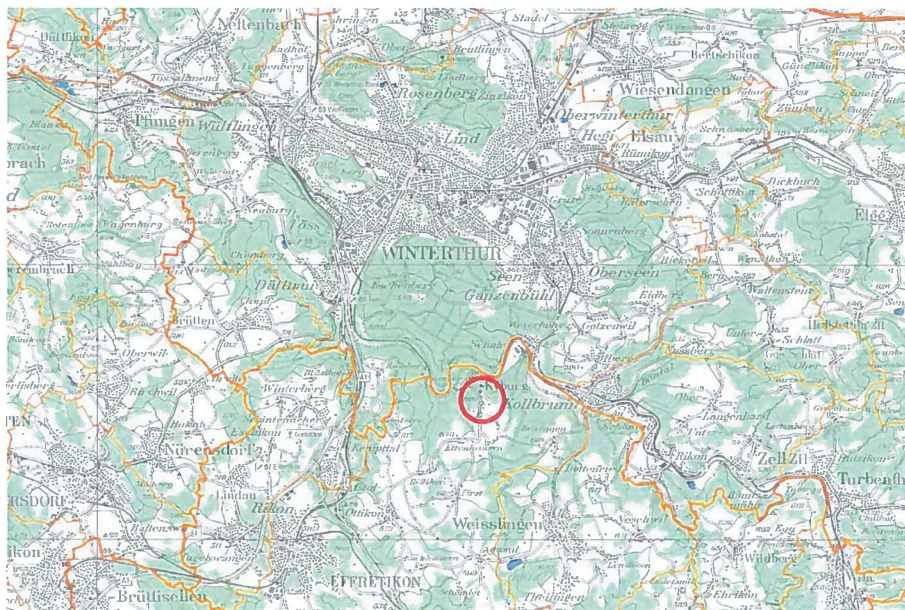
Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	116 m ²
Bemerkung zu GSF	Keine
Vermietbare Fläche VMF	105 m ²

Kennzahlen

Verkehrswert / GSF	3'017 CHF/m ²
Verkehrswert / VMF	3'333 CHF/m ²
Mietwert / VMF	211 CHF/m ²
Nutzungskosten / VMF	21 CHF/m ²
Erneuerungsrate ENR / VMF	35 CHF/m ²
Nutzungskosten / Mietwert	9.91%
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	16.51%
ENR / Bauten-Neuwert	0.71%

Makro-Lagekarte



Kyburg

Makro-Lagebeschrieb

Kyburg ist eine Ortschaft in Illnau-Effretikon, das gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich ist. Diese zählt 1'369'041 Einwohner (2017) und 611'673 Haushalte (2017). Die Gemeinde Illnau-Effretikon selber hat 16'975 Einwohner (2017), verteilt auf 7'580 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 43 Personen. 27.9% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 33.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 38.6% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 1'063 Betriebe mit 6'982 Beschäftigten weist die Gemeinde Illnau-Effretikon im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 22 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 23 Beschäftigten seit 2012. Von den 5'187 vollzeitäquivalenten Stellen sind 163.5 (3%) im 1. Sektor, 1'795 (35%) im Industrie- und 3'229 (62%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Illnau-Effretikon aus erreichbaren Zentren sind Winterthur (16 Min.), Wetzikon (ZH) (18 Min.) und Andelfingen (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Winterthur (19 Min.), Zürich (23 Min.) und Andelfingen (23 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2017 einen Bestand von 8'289 Wohneinheiten auf, wovon 1'608 Einfamilienhäuser und 6'681 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 19.4% im landesweiten Vergleich (22.2%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 39 Wohnungen (2011 - 2016; das sind 0.48% des Bestandes 2011), ist die Leerstandsquote mit 0.89% im landesweiten Vergleich (1.62%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 74 Wohneinheiten, wovon 76% Altbauten und 85% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Gemeinde Illnau-Effretikon von einer Zusatznachfrage von 1'835 Wohnungen (pro Jahr: 102) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 9'081

CHF/m², bei den EWG bei 8'100 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 225 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 805 - 1'040 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'620 - 2'225 CHF/m² (EWG) bzw. 1'060 - 1'900 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Winterthur um 90.8% zugelegt (Bauland für EFH: 188.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 112.9% (Bauland für MFH mit EWG: 327%). Der Markt der Ortschaft Kyburg ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 10.05.2019

Zusatz- oder Vergleichsinformationen Wüest&Partner

Mietwohnungen

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 224 pro m² und Jahr, rund 17% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 191 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.7% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 1.5%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 7.2% (Schweiz: 7.2%).

In Illnau-Effretikon gibt es total 8'089 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 61%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 15 neue Wohnungen gebaut, was ca. 0.2% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

Eigentumswohnungen

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 7'120 pro m², rund 9% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 6'560 pro m². Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.7% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 1.5%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 2.6% (Schweiz: 5.1%).

In Illnau-Effretikon gibt es total 8'089 Wohneinheiten. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 19%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 15 neue Wohnungen gebaut, was ca. 0.2% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

Einfamilienhäuser

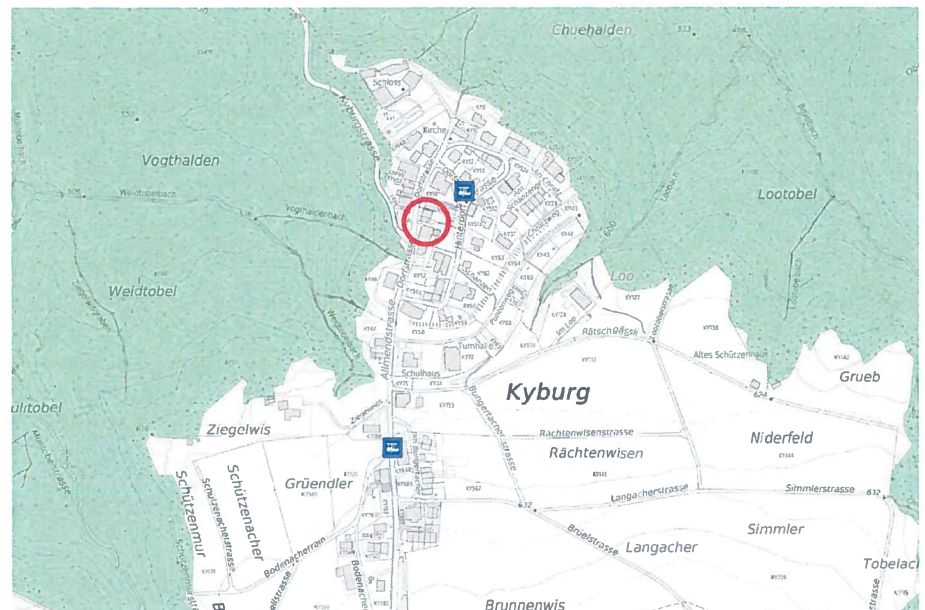
Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 6'850 pro m², rund 14% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 6'020 pro m². Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.3% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0.7%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 1.3% (Schweiz: 3.1%).

In Illnau-Effretikon gibt es total 8'089 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 20%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 4 neue Einfamilienhäuser gebaut, was ca. 0.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.8%).

Fazit

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Illnau-Effretikon als Ort mit exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen (4.7 Punkte), exzellenter Standortqualität für Eigentumswohnungen (4.8 Punkte) und exzellenter Standortqualität für Einfamilienhäuser (4.8 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]).

Quelle: WüestPartner AG, Bleicherweg 5 | 8001 Zürich | 10.05.2019

Mikro-Lagekarte

Kyburg

Mikro-Lagebeschrieb**Lage:**

Durchschnittlich

Das Wohnhaus befindet sich in der Kernzone von Kyburg, leicht erhöht über der Dorfstrasse. Das Haus bildet den südlichen Abschluss eines Doppelhauses. Gebäude in archäologischer Zone, innerhalb Ortsbildperimeters von überkommunaler Bedeutung. Der Zugang und die Zufahrt zum Haus ist über ein Fuss- und Fahrwegrecht von der Dorfstrasse aus geregelt.

Besonnung:

Durchschnittlich bis gut.

Aus-/Fernsicht:

Aussicht hauptsächlich Richtung Südwesten oder Westen. Sicht auf Strasse, in Gärten, an umgebende Häuser. Keine ausgeprägte Aus- oder Fernsicht.

Immissionen / Beeinträchtigungen:

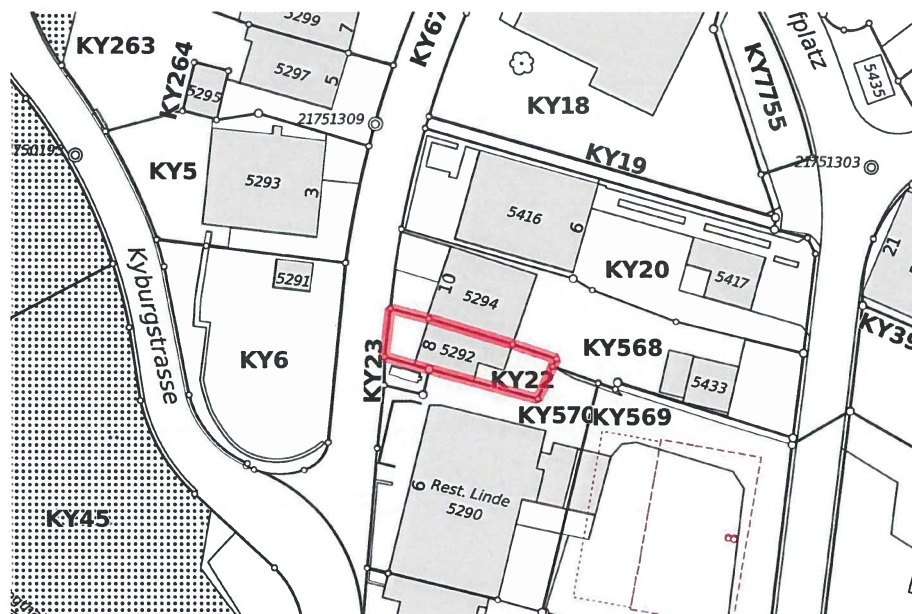
Ziel- und Quellverkehr. Ortsübliche Immissionen. Passanten und Touristenroute zum Schloss. Keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Enge Nachbarschaft mit teils eingeschränkter Privatsphäre. Restaurant Linde im Bewertungszeitpunkt nicht mehr in Betrieb. Temporäre Fluglärmimmissionen durch Überflüge. Beeinträchtigungen werden subjektiv als gering eingestuft.

Infrastrukturen:

Dörfliche Infrastrukturen. Primarschule in Kyburg, Kindergarten in Ottikon. Oberstufe in Illnau-Effretikon. Kein Dorfladen.
Öffentlicher Verkehr: Bus Nr. 655 nach Effretikon.
Bushaltestelle Dorf circa 120 m. 30-Minutentakt zwischen 06.17 - 20.44 Uhr.

Details siehe: www.ilef.ch oder www.schlosskyburg.ch

Situation



Grundstück Kat.-Nr. KY22

Grundstück

Kleines Grundstück mit kleinem Vorgarten auf Seite Dorfstrasse.
Hauszugang auf Ostseite mit befestigtem Grundstück, Aussentreppe.

Grundbucheintragungen

Grundbucheintrag: Illnau-Effretikon

Grundbuch Blatt KY217, Liegenschaft, Kat.-Nr. KY22, Kyburg, Plan Nr. 217

Grundstücksfläche:	116	m ²	
Bodenbedeckung:	54	m ²	Gebäude Wohnen 05292
	37	m ²	befestigte Fläche
	25	m ²	Gartenanlage

Anmerkungen / Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Recht / Last:
Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht
Dat. 19.09.1980, Beleg 40, Kyburg

Die Dienstbarkeiten regeln die bestehende Situation.

Grundbuchauszug mit Details im Anhang

Bauzone

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kyburg

vom 01. Oktober 2001

Details in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kyburg.

Zone Kernzone K 1 / ES II

Zweck Die Kernzone K1 umfasst den Ortsteil Kyburg. Sie bezweckt den Schutz des gesamten Ortsbildes.
Die historische und architektonische Eigenart des

Dorfes, seine bauliche Einheit und Erscheinung sowie die kubische Gliederung der Bauten und die Ausbildung der Dächer sind im Wesentlichen zu bewahren.

Bestehende Gebäude	Bestehende Gebäude können unter vollständiger Beibehaltung der äusseren Abmessungen erneuert, ersetzt oder umgebaut werden. Bei Nutzungsänderungen soll die Abfolge von Wohnhaus und Okonornieteil ablesbar bleiben. Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder eines geringeren Energieverbrauchs liegen. Die Unterschutzstellung bleibt vorbehalten. Im Kernzonenplan Kyburg bezeichnete „wichtige Gebäudefluchten“ sind in ihrer Lage beizubehalten.
Denkmalschutz	Gebäude im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung inventarisiert. Gebäude in archäologischer Zone

Weitere Details in der Bau- und Zonenordnung.

Risiken / Belastungen

Altlasten / Schadstoffe

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)

Kein Eintrag

Schadstoffe

Keine Schadstoffe bekannt. Behebung und Entsorgung von möglichen Schadstoffen können in der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Naturgefahren

Keine Eintragung

Gewässerschutzbereich

Kein Eintrag

Räumlichkeiten / Nutzung

Funktionale Raumaufteilung.

Steile Treppen zur Geschosserschliessung - für Notfälle ungeeignet.
Notausstieg über Feuerleiter an Fassade und über Dach. Nur ein WC, keine
eigentliche Nasszelle. Zwei grössere Aufenthalts- oder Essräume. Keine
Unterkellerung.

Erdgeschoss

Eingang, Vorraum mit Waschgelegenheit, Einzel-WC, Küche, Ess- und
Aufenthaltsraum.

Nettowohnnutzfläche cirka 45.0 m²

1. Obergeschoss

Vorplatz, Zimmer, Waschraum, Aufenthaltsraum.

Nettowohnnutzfläche cirka 45.0 m²

1. Dachgeschoss

Schlafrum für 17 Personen mit Notausstieg auf Dach über 1.OG.
Dachgeschoss mit eingeschränkter Belichtung, von 30 m² Bodenfläche nur
50% der Wohnnutzung anrechenbar.

Nettowohnnutzfläche cirka 15.0 m²

Gesamt Nettowohnnutzfläche 105.0 m²

2. Dachgeschoss

*Schlafrum für 7 Personen mit Notausstieg über Feuerleiter aussen an
Fassade. Dachraum mit ungenügender Belichtung und steilem Aufstieg nicht
zur Wohnnutzung anrechenbar.*

Nettonebennutzfläche cirka 15.0 m²

Die Flächenangaben basieren auf dem Katasterplan, Grundrissplänen aus
der Webseite des Pfadfinderheimes und den Einschätzungen des Bewerter.
Masse sind cirka Masse ohne Aussen- und Zwischenwände.

Untergeschoss (Nebenräume)

Kein Untergeschoss

Estrich

Kein Estrich

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit**Vermietbarkeit**

Erschwerte Vermietbarkeit im aktuellen Zustand, Standard und
Nutzungszweck.
Durchschnittliche Vermietbarkeit bei Umnutzung in reines Wohnen.
Voraussetzung Sanierung, Umbau und zeitgemässer Standard.

Verkäuflichkeit

Erschwerte Verkäuflichkeit mit aktuellem Nutzungskonzept.
Verbesserte Verkäuflichkeit bei Arrondierung mit Gebäude Dorfstrasse10.

Konstruktion / Bauqualität**Konstruktionsart**

Mischbauweise

Decken/Böden

Holzbalkenkonstruktion als Geschossdecken. Betonboden im Erdgeschoss. Holzbalkendecken teilweise federnd. Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt.

Innenwände

Tragwände in Mauerwerk, Holzfachwerk oder Leichtbauweise.

Aussenwände

Mauerwerk verputzt, Holzfachwerk ausgefacht oder mit Holzschalung verkleidet.

Dach

Wohnhaus mit Satteldachkonstruktion und Ziegeleindeckung. Zweigeschossiger Anbau mit Pultdach und Walm zur Dorfstrasse mit Ziegeleindeckung. Notausstieg über Dach geführt.

Wärmeschutz

Dämmungen dem Stand der Technik und baulichen Gegebenheiten angepasst. Aussenwände und Dach minimal gedämmt. Dämmungen können heutige erhöhte Anforderungen nicht mehr erfüllen.

Ausbau

Ausbau mit Defiziten und subjektiv demodiert. Erneuerungen bei Bedarf ausgeführt. Ausbau dem Nutzungskonzept angepasst.

Heizung

Holzofen, Kachelofen oder einzelne Elektroöfen. Keine Zentralheizung.

Technik

Ältere Standard Elektro- und Sanitärinstallationen. Schmelzsicherungen und Kippsicherungsautomaten. Allgemeine Installationen partiell angepasst und erneuert.

Warmwasser

Warmwasseraufbereitung in Küche über Elektroboiler. Waschgelegenheit im EG und 1.OG nur mit Kaltwasser.

Küche

Zweizeilen-Einbauküche. Kleine Arbeitsküche mit Ober- und Unterbauten. Standardgeräte Elektrolux. Küche einfacher Standard. Backofen, 4-Plattenherd, Dampfzug, Külschrank ohne Gefrierfach. Fronten und Abdeckung in Kunstharz. Rückwand mit Keramikplatten. Abtropfteil/Spüle in Chromstahl.

Nasszellen

Keine eigentliche Nasszellen. Einzel-WC im Erdgeschoss mit Standklosett. Waschgelegenheit im Vorraum Erdgeschoss und Waschräum im 1. Obergeschoss (Nur Kaltwasser)

Bodenbeläge

Klinker, Tonplatten, Kunststoffbelag, Spanplatten oder Holzriemenböden.

Deckenverkleidungen

Täfer, Holzbalken, Abrieb

Wandverkleidungen

Weissputz, Anstrich, Täfer. Keramikplatten

Treppen

Geschosstreppen in Holz. Treppen teilweise sehr steil. Notausstieg über Feuerleiter aussen an Fassade.

Fenster / Wetterschutz

Holzfenster mit Doppelverglasungen. Dachflächenfenster VELUX. Keine Fensterläden als Wetter- und Einbruchschutz.

Türen

Gestemmte oder glatte Zimmertüren auf Holz- oder Stahlzargen.

Gebäudezustand**Gesamtbewertung**

Beeinträchtigt mit Defiziten.

Dem Alter und Nutzung entsprechende Gebrauchsabnutzung beim Ausbau und Verwitterungen an Gebäudehülle. Ausbau subjektiv demodiert genügt nur einfachen Ansprüchen. Ersatz- und Erneuerungsbedarf angezeigt. Diverse Sanierungen oder Erneuerungen partiell ausgeführt. Steile Innentreppe, ungeeignet für Notsituationen. Feuerleiter ohne Absturzsicherung vertikal an Fassade.

Konstruktion

Soweit ersichtlich sind die Konstruktionen über dem Erdreich intakt. Kapillare Feuchtigkeitsproblematik beim Sockelmauerwerk. Diverse Risse.

Gebäudehülle

Fassadenanstrich, Verputz, Holzfenster, Holzteile, Dacheindeckung etc., dem Alter und Nutzung entsprechend. Dämmungen nicht mehr heutigen Anforderungen genügend. Putzschäden an Fassade und Ausfachungen.

Ausbau

Sanierungs- und Ersatzbedarf angezeigt. Ausbau subjektiv demodiert, einfachen Ansprüchen genügend. Keine zyklischen Erneuerungen ausgeführt.

Amtliche Werte / Assekuranzwerte Gebäudeversicherung Kanton ZH (GVZ)

- Wohnhaus Dorfstrasse 8
Gebäudeversicherungswert (Schätzung 11.04.2011) CHF 350'000

Vorbehalte**Haftung / Vorbemerkungen**

Diese Verkehrswertschätzung wird im Auftrag der Stiftung Pfadfinderheim Winterthur in Vertretung Herrn Andreas Bosshart erstellt. Es hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den auf Seite 3 erwähnten Bewertungszweck. Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Bei anderweitiger Verwendung dieses Gutachtens oder Teilen davon lehnt der Gutachter alle Haftungsansprüche ab. Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und aktuell gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Swiss Valuation Standards.

Verkehrswert von Liegenschaften

Als Verkehrswert gilt der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Umständen verkauft werden. BGE 103 Ia 103, Erw. 3a.

Der Verkehrswert ist somit der Betrag (Marktwert), zu dem die Liegenschaft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Partnern gehandelt würde.

Verkehrswert und Marktwert sind identisch. Der Verkehrswert ist somit der am Markt erzielbare Preis und nimmt Rücksicht auf die zum Bewertungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse.

Berücksichtigt werden:

- Lage
- Qualität des Objektes
- Baukonstruktion, Standard, Ausbau
- Investitionen für Erneuerungen / Erneuerungsbedarf

Unberücksichtigt bleiben:

- Kosten für die Behebung allfälliger behördlicher Auflagen
- Beseitigungsreverse welche bis heute nicht erfüllt und dem Bewerter nicht bekannt sind.
- Verkaufskosten und latente Grundstücks-Gewinnsteuern.

Besondere Verhältnisse und Vorbehalte

Die bestehende Bausubstanz wird mittels einer Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie „Unterputz“ verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien werden nicht freigelegt. Der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen, Installationen oder Räumen kann nicht festgestellt werden.

Für verdeckte Mängel oder Bauschäden, welche ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird jede Haftung abgelehnt. Statische Berechnungen von tragenden Bauteilen werden nicht durchgeführt.

Berechnungsblätter

Siehe folgende Seiten.

Beilagen

- Auszug aus dem Grundbuch
- Katasterplan, Massstab 1 : 500
- Gebäudeversicherungsausweis
- Grundriss Geschosse mit Beschrieb

Ertragswert				Ertragswert
Gesamtanlage				275'000
Total				275'000
Substanzwert		Neuwert	Entwertung	Zeitwert
Wohnhaus		504'000	263'732	240'268
Umgebung		15'000	6'693	8'307
Total		519'000	270'425	248'575
Landwert		Fläche	Wert per m2	Landwert
Kat.-Nr. KY22		116	1'466	170'000
Total				170'000
Realwert				Realwert
Total				420'000
Gewichtung				Gewichtung
Gewichtung Ertragswert = 1 Gewichtung Sachwert = 1				347'500
Verkehrswert				350'000

Bemerkung

Allgemeine Information:

Der Substanzwert ist die Summe aus dem Neubauwert des Gebäudes, inkl. Umgebungskosten, abzüglich Erneuerungsfonds/Entwertung.

Der Landwert als relativer Wert steht gemäss Lageklassen Rating, in prozentualem Verhältnis zum Neubauwert. Das Lageklassen-Rating bezieht sich auf Standort, Nutzung, Lage, verkehrsmässiger Erschliessung, örtlicher Attraktivität, Standard Aussenbereich und Marktsituation.

Im vorliegenden Fall wird ein sogenannter relativer Landwert im überbauten Zustand eingesetzt. Er ist nicht vergleichbar mit Preisen, die für unbebaute Baulandgrundstücke bezahlt werden.

Gesamtanlage**2) Kapitalwert als Barwert**

Position	2019(0)
Ertrag	24'420
<i>Einfamilienhaus</i>	<i>22'200</i>
<i>Konsumtiver Nutzenszuschlag</i>	<i>2'220</i>
Nutzungskosten	-2'200
<i>Betriebskosten</i>	<i>-2'200</i>
Erneuerungsrate ENR	-3'664
Total I	18'556
Basis Kapitalisierung	18'556
Zinssatz Kapitalisierung	3.25%
Betrachtungshorizont (Jahr)	2119
Barwertfaktor	29.5129
Exit Total Kapitalwert Objekt	547'632
Technische Entwertung	-270'425
Total II	-270'425
Total IV	277'208
Ertragswert	275'000

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil	Zinssatzanteil	Betrag
Pauschal				3.25%	17'798
Basiszinssatz		3.25%	100.00%	3.25%	17'798
Zuschlag auf Basiszinssatz	Objektspezifischer Abschlag	0.00%	100.00%	0.00%	0
Total				3.25%	17'798

Ertragsposition	Bezug	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a	Jahr
Wohnhaus	VMF	105 m²				233	2'035	24'420	
Einfamilienhaus	VMF	105 m²				211	1'850	22'200	
Wohnhaus	VMF	105 m ²				211	1'850	22'200	
Konsumtiver Nutzenzuschlag		22'200 %RA				10.000%	185	2'220	
Zuschlag auf Eigennutzung		22'200 %RA				10.000%	185	2'220	

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
Gesamtanlage	24'420	9.009%	2'200	
Betriebskosten	24'420	9.009%	2'200	
Betriebskosten	24'420	9.009%	2'200	

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten	GND	ENR/Jahr	TA	Jahr	TE%	Entwertung	Zeitwert
Total				519'000		3'664				270'425	248'575
Wohnhaus				504'000	54	3'580	38		52%	263'732	240'268
Bauwerk	504'000 CHF	1.00		504'000	54	3'580	38		52%	263'732	240'268
Konstruktion	504'000 CHF	0.40		201'600	100	279					201'600
Konstruktion	504'000 CHF	0.40	1.00	201'600	100	279		2119			201'600
Hülle	504'000 CHF	0.21		105'840	51	848	48		89%	94'522	11'318
Fassade	504'000 CHF	0.09	1.00	45'360	60	254	60	2019	100%	45'360	
Fenster	504'000 CHF	0.05	1.00	25'200	35	397	35	2019	100%	25'200	
Dach	504'000 CHF	0.07	1.00	35'280	60	197	50	2029	68%	23'962	11'318
Technik	504'000 CHF	0.21		105'840	52	801	48		85%	89'671	16'169
Wärmeerzeugung	504'000 CHF	0.06	1.00	30'240	40	379	40	2019	100%	30'240	
Wärmeverteilung	504'000 CHF	0.06	1.00	30'240	60	169	50	2029	68%	20'539	9'701
Sanitär	504'000 CHF	0.05	1.00	25'200	60	141	60	2019	100%	25'200	
Elektro	504'000 CHF	0.04	1.00	20'160	60	113	50	2029	68%	13'693	6'467
Ausbau	504'000 CHF	0.18		90'720	32	1'652	29		88%	79'539	11'181
Küche	504'000 CHF	0.05	1.00	25'200	30	509	20	2029	56%	14'019	11'181
Bad/WC	504'000 CHF	0.05	1.00	25'200	30	509	30	2019	100%	25'200	
Oberflächen	504'000 CHF	0.08	1.00	40'320	35	635	35	2019	100%	40'320	
Umgebung				15'000	60	84	40		45%	6'693	8'307
Umgebung	62 m²	241.94		15'000	60	84	40		45%	6'693	8'307
Umgebung	62 m ²	241.94	1.00	15'000	60	84	40	2039	45%	6'693	8'307

Kat.-Nr. KY22**Relativer Landwert über Neuwert**

Position	Betrag
Neuwert	519'000
<i>Wohnhaus</i>	<i>504'000</i>
<i>Umgebung</i>	<i>15'000</i>
Parzellenfläche	116
Lageklassenmultiplikator	6.250%
Lageklassen Punkte Parzelle	3.98
Landwertanteil % Parzelle	24.900%
Landwert aus Basisberechnung	172'038
Landwert	170'000

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		3.98
Lageklassentabelle Wohnen		3.98
A Standort		4.00
A1 Standort	Dorf, kleine Ortschaft: Zentrum Dorfkern	4.00
B Nutzung		4.33
B1 Bauzone, Zonenkonformität	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	4.00
B2 Bauliches Nutzungsmass	Kernzone K 1	6.00
B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen	Ortsbildschutz	3.00
C Lage		3.33
C1 Attraktivität Wohnlage	Unattraktiv	3.50
C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden	2.50
C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Mittlere bis geringe Immissionen	4.00
D Erschliessung		4.75
D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Eingeschränkte Zufahrt	4.50
D2 Öffentlicher Verkehr	Bus, mittlere Frequenzen in kurzer Entfernung	5.00
E Marktsituation		3.50
E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Geringe Nachfrage	3.50

Kennzahlen

Grundstücksfläche GSF	116 m ²
Landwert / Grundstücksfläche GSF	1'466 CHF/m ²
Relativer Bauwert (Ertragswert abzüglich Landwert) - nur bei relativem Landwert	520'000 CHF

Verkehrswert

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den ein beliebiger Käufer zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre.

Barwert

Der Barwert ist der minimale Geldbetrag, den man im Bewertungszeitpunkt am öffentlichen Kapitalmarkt anlegen muss, um wirtschaftlich mindestens dieselbe Position zu erreichen wie beim Erwerb der Liegenschaft.

Das Interesse gilt im Grunde der Dinge selten dem Wert, sondern der Rente, die durch den Wert repräsentiert wird. Werte sind dazu da, Renten vergleichbar, d. h. handelbar, zu machen.

Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen korrekten Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten orientiert unter Berücksichtigung eines Minderwertes für die technische Entwertung (Altersentwertung).

Mietwert

Als Mietwert gilt der Rohertrag (im neuwertigen Zustand), der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erhältlich ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und die Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in Prozent, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Realwert

Der Realwert = Substanzwert + Landwert.

Neuwert

Der Neuwert entspricht den notwendigen Erstellungskosten für eine neuwertige Baute, welche nachhaltig die gleichen Anforderungen erfüllen und die gleichen Nutzungen erbringen kann, wie die zu schätzende Baute. Davon wird ein Mehr- oder Minderwert (technische Entwertung oder Aufwertung) abgezogen oder dazugezählt. Der Abzug resp. der Zuschlag wird individuell für die herrschenden Verhältnisse gewählt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen werden über den Neuwert und die Gesamtlebensdauer GLD und das Technische Alter TA der Bauteile Konstruktion, Gebäudehülle, Technik und Ausbau finanzmathematisch berechnet.

Technisches Alter

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der alten Bausubstanz gegenüber der genau gleichen neuen Bausubstanz. Er entspricht dem Geldbetrag, der notwendig wäre, um einen neuwertigen Zustand wiederherzustellen, ohne gleichzeitig Qualitätsverbesserungen zu bewirken.

Substanzwert

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem Sachwert eines durch Alter oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt daher, indem vom geschätzten Neuwert der geschätzte Minderwert in Abzug gebracht wird. Bei neuen Gebäuden stimmen Zeitbauwert und Neubauwert überein.

Landwert

Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus vorhandener Nutzung. Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, wie z.B. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

Glossar

GLD	Gesamtlebensdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent
BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze
PPA	Aussenabstellplätze
Soll/Monat	Soll-Ertrag pro Monat
Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit
Ist/Monat	Ist-Ertrag pro Monat
Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Jahr
Ist/ME	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit
ME	Mengeneinheit
pl	Pauschal
St	Stück
%RA	Prozent von ME (Mengeneinheit)
%RE	Prozent des Ertrages
%RS	Prozent des Neuwertes

Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Bei der Besichtigung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Wir gehen davon aus, dass die Unterlagen korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Besichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Die ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag und sind solange gültig, als sich die Marktverhältnisse und der Zustand des Gebäudes nicht verändert haben. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Immobilienbewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierung. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessungsspielraumes ermittelten Wert.

Diese, ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmte Expertenbeurteilung, stellt keine Verkaufsdocumentation dar und darf nur mit dessen Zustimmung durch Dritte verwendet werden. Der HEV Region Winterthur haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.



Dorfstrasse



Ansicht von Westen



Küche



Küche



Waschgelegenheit im Vorplatz EG



Vorplatz EG



Waschgelegenheit im Obergeschoss



Vorplatz EG



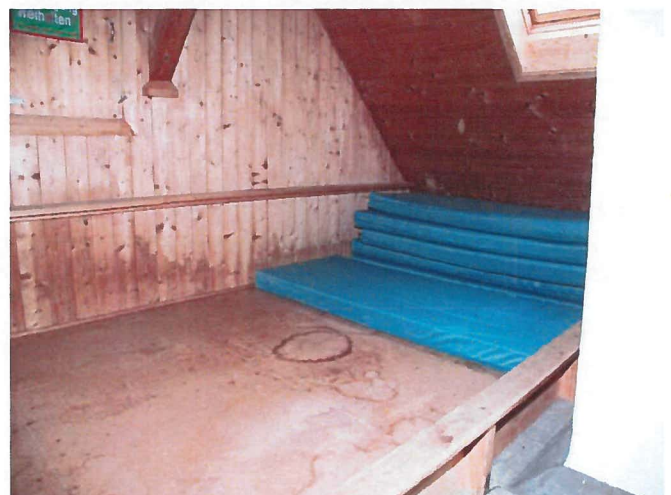
Aufenthaltsraum / Essraum



Holzofen



Aufenthaltsraum



Massenlager im 1. DG



Treppe 1.OG - 1. DG



Treppe EG - 1.OG



Holzofen in Aufenthaltsraum im 1.OG



Bodenluke 2.DG

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Illnau-Effretikon	KY217	CH85778773476	

Grundstücksbeschreibung		Änderung	
Beschreibung		Datum	Mutation
Fläche			
ha			
a			
m2			
1	Kataster KY22, Plan 217, Kyburg		
16	Gesamtfläche		
54	Gebäude		
54	Gebäude Wohnen, Nr. 29605292, Dorfstrasse 8		
37	Bodenbedeckung		
25	Gebäude		
	befestigte Fläche		
	Gartenanlage		

Eigentum		Erwerbsart		Bemerkungen	
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Datum	Beleg
1.	Stiftung Pfadfinderheim Winterthur, Stiftung, Winterthur, CHE-110.383.915, c/o Herr Andreas Bosshart, Winzerstrasse 2 8400, 8400 Winterthur, Alleineigentum	19.09.1980	39, Kyburg		

Anmerkungen		Bemerkungen	
Stichwort	Datum	EREID	Bemerkungen
keine			

Vormerkungen		Bemerkungen	
Stichwort	Datum	EREID	Bemerkungen
keine			

Dienstbarkeiten		Bemerkungen	
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht	19.09.1980	40, Kyburg CH5884-0000-0040-11257

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Illnau-Effretikon	KY217	CH85778773476	

Grundlasten			
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg
keine			

Grundpfandrechte			
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle
keine			

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
	keine		

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	25.03.2019, 11.38 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
ha	Hektaren	Vormerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M	Mann	Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
M[Zahl]	Maximalzinsfluss	Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen
m2	Quadratmeter	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
		Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen


Auftragsnummer: A19-000955
Auszug 2019/234

Gebühr CHF 30.00

Coll: 



FÜR RICHTIGEN AUSZUG
GRUNDBUCHAMT ILLNAU


Markus Bütler, Notar

Grunddienstbarkeit**Fuss- und Fahrwegrecht**

Blatt KY217, Kataster KY22, EGRID CH857787773476, Illnau-Effretikon
zugunsten
Blatt KY286, Kataster KY568, EGRID CH867787347286, Illnau-Effretikon
zulasten
Blatt KY280, Kataster KY570, EGRID CH987287347720, Illnau-Effretikon

Blatt KY280, Kataster KY570, EGRID CH987287347720, Illnau-Effretikon
zugunsten
Blatt KY217, Kataster KY22, EGRID CH857787773476, Illnau-Effretikon
Blatt KY286, Kataster KY568, EGRID CH867787347286, Illnau-Effretikon

Blatt KY286, Kataster KY568, EGRID CH867787347286, Illnau-Effretikon
zulasten
Blatt KY217, Kataster KY22, EGRID CH857787773476, Illnau-Effretikon
Blatt KY280, Kataster KY570, EGRID CH987287347720, Illnau-Effretikon

Der Eigentümer des Grundstückes

Blatt KY280, Kataster KY570, EGRID CH987287347720, Illnau-Effretikon,
gestattet den Eigentümern der Grundstücke
Blatt KY217, Kataster KY22, EGRID CH857787773476, Illnau-Effretikon, und
Blatt KY286, Kataster KY568, EGRID CH867787347286, Illnau-Effretikon,
das Fuss- und Fahrwegrecht über den Hofraum auf der Nordseite der belasteten Liegenschaft, und zwar auf einer
Länge von 18 m (vom östlichen Strassenrand der Dorfstrasse an gemessen).

Sodann steht dem Eigentümer des Grundstückes

Blatt KY286, Kataster KY568, EGRID CH867787347286, Illnau-Effretikon,
gegenüber dem Eigentümer des Grundstückes
Blatt KY217, Kataster KY22, EGRID CH857787773476, Illnau-Effretikon,
das Fuss- und Fahrwegrecht über den Hofraum auf der Ostseite des letztern Grundstückes zu.

Illnau-Effretikon, 19.09.1980, Beleg 40, Kyburg

© Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 65 bis 67 TVAV

Erstellt: 22.3.2019 / Krt / 83528
Nachführungsgeometer: Martin Scherrer, David Erny

Legende: www.vermessung.zh.ch/legende

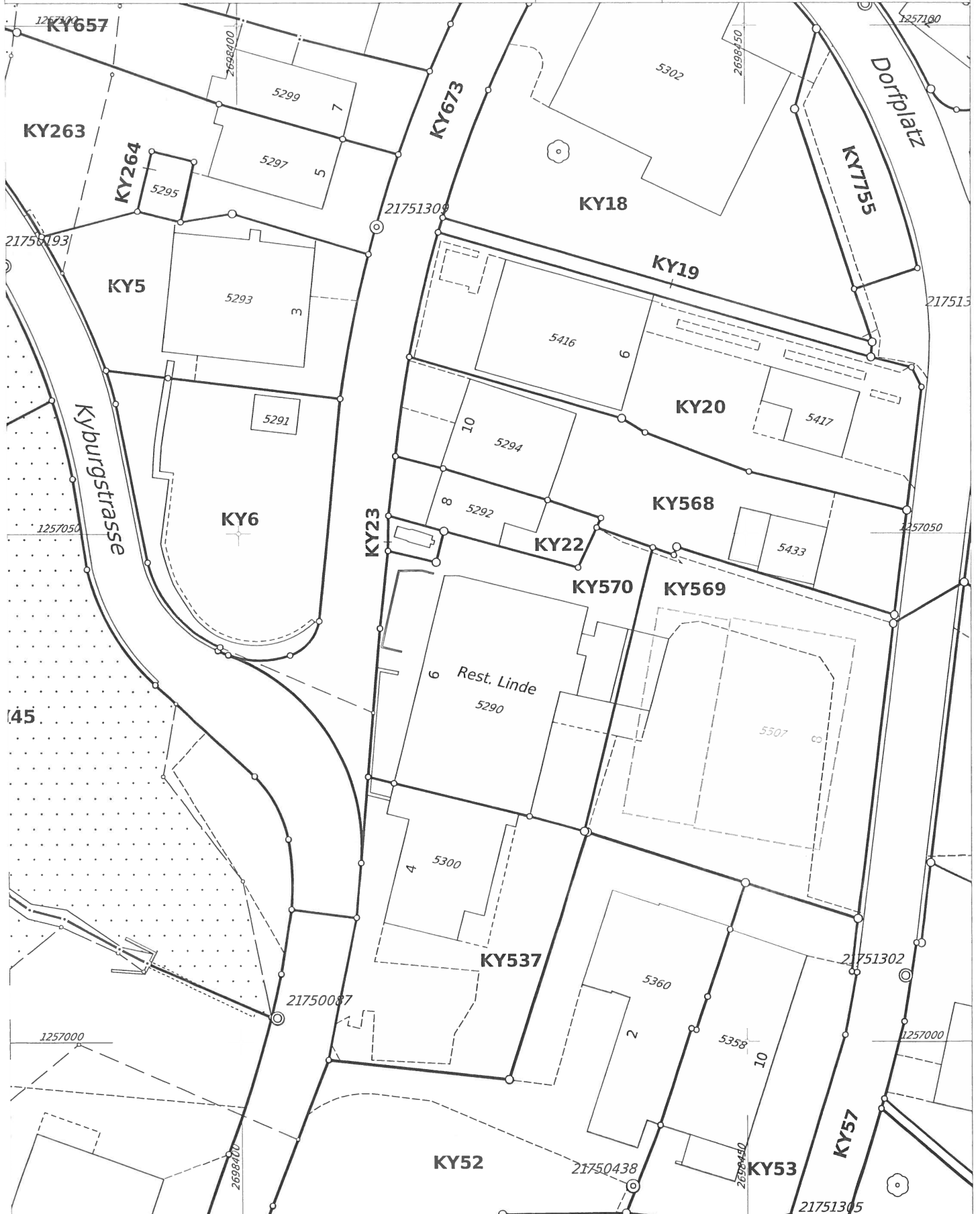
Der Planauszug enthält die Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der Themen Abstandslinien, Grundwasser, Gewässerraum und Nutzungsplanung (Grundnutzung ohne überlagernde Nutzung). Ihre Gültigkeit ist im ÖREB-Kataster abzuklären (www.oereb.zh.ch).
Unterstrichene Katasternummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.



Planauszug ohne Unterschrift

Gossweiler Ingenieure AG
Im Ifang 6
8307 Effretikon

Telefon 052 354 59 00



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

Zürich, 18.01.2019

Stiftung Pfadfinderheime Winterthur
8400 Winterthur

Gemeinde / Quartier Illnau-Effretikon
Gebäude Nr. 05292
Gebäudeadresse Dorfstrasse 8
8314 Kyburg

Gebäude-Zweck Wohnhaus
Erstellungsjahr 1802
Volumen total m3 474
Kataster Nr. KY22

Eigentümer/-in
Stiftung Pfadfinderheime Winterthur
8400 Winterthur

Schätzung vom 11.04.2011
Schätzungsgrund Revision

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2019

Versicherungssumme gerundet CHF		350'000
Versicherungsart	Neuwert	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	
Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		112.00
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)	25 Rappen	
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

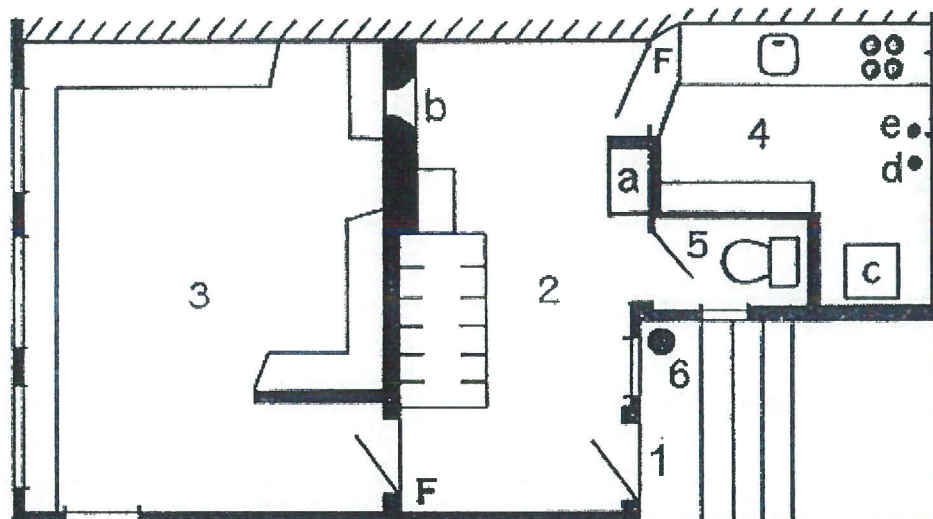
Rechtsmittel

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.



Grundrissplan Pfadiheim Kyburg

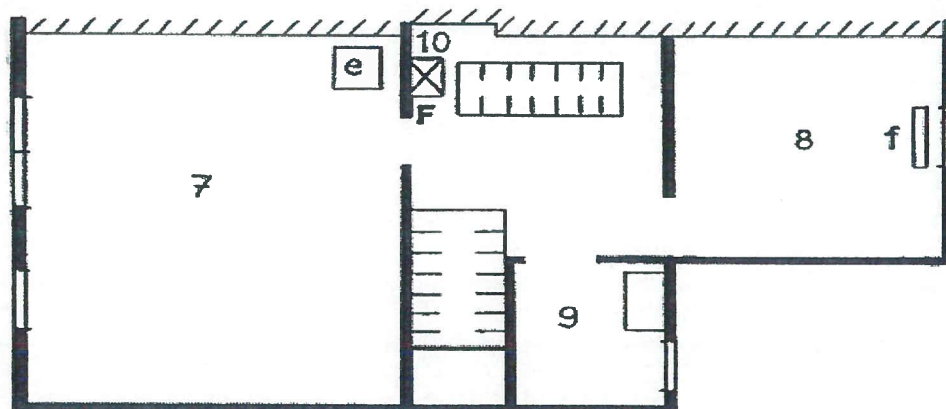
Erdgeschoss



1. Eingang
 2. Vorraum mit Schuhgestellen, Waschgelegenheit (a), Holzofen (b) für den Aufenthaltsraum
 3. Ess- und Aufenthalts-raum (22 m²), bei geschlossenen Fenstern ist dieser Raum auch abends für etwas lautere Spiele geeignet.
 4. Küche mit elektrischem Kochherd und Backofen, Kühlschrank ohne Gefrierfach (c) und fliessendem Wasser (kalt und warm): Hauptwasserhahn (d), Entlüftungshahn (e). Geschirr für 25 Personen vorhanden, Küchentücher müssen selbst mitgenommen werden
 5. WC: Die Heizung bleibt immer eingeschaltet (mind. Position "*"). Türe bei Nichtbenützung offen stehen lassen. WC-Papier selber mitbringen.
 6. Achekübel: Nur dort kommt die heisse Asche hinein!
- F Feuerlöscherstandorte

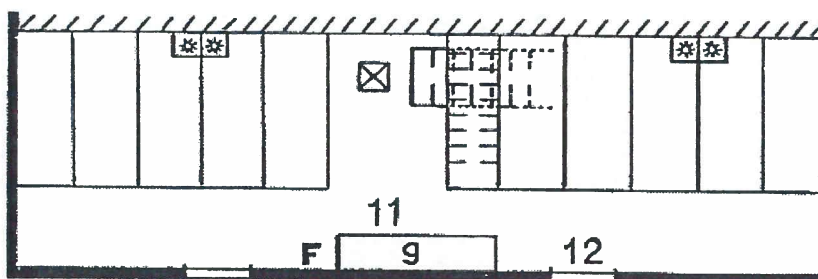


1. Obergeschoss



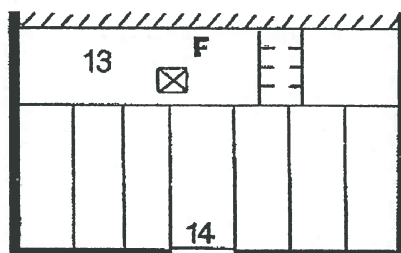
7. Aufenthaltsraum (22 m²) mit Holzofen (e). **Achtung:** Hinter der dünnen Holzwand befindet sich direkt das Schlafzimmer der Nachbarn!
8. Leiterzimmer (9 m²) mit Elektroofen (f).
9. Waschraum (fliessendes Wasser, nur Kalt)
10. Elektrotabelleau mit Kippsicherungen

2. Obergeschoss



11. Schlafräum für 17 Personen. Woldecken und Kissen vorhanden (g).
12. Notausstieg, **nur für Notfälle!** Das Betreten des Daches ist strengstens verboten!

3. Obergeschoss



13. Schlafräum für 7 Personen
 14. Notausstieg. Feuerleiter **nur für den Notfall!**
- F Feuerlöscherstandorte