

Betreibungs- und Gemeindeammannamt Rafzerfeld

Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau

Postkonto IBAN CH32 0900 0000 8000 6109 9

betreibungsamt@eglisau.ch

043 422 35 90

Eglisau, 11. August 2026

Betreibung Nr. 105'146

Pfändung Nr. --

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

Schuldner: Segilo SA, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonant 2, 1207 Genève

Pfandeigentümer: Segilo SA, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonant 2, 1207 Genève

Tag und Zeit der Steigerung: Mittwoch, 21. Oktober 2026, 14.00 Uhr

Steigerungslokal: Aula (Erdgeschoss), Schulhaus Schlafapfelbaum, Rafzerstrasse 2, 8193 Eglisau

Gestützt auf eine

- ☐ Betreuung auf Pfändung
- ☐ Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes (Rechtshilfeauftrag)
- ☒ Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes

Grundstück

Grundbuch Blatt 2005, EGRID CH143199778325, Eglisau, Sandgruebstrasse 1, 8193 Eglisau

Kataster 2694, Plan 26, Sandgrueb

Gesamtfläche, 5'928 m²

Bodenbedeckung:

Gebäude Handel, Nr. 05501263, Sandgruebstrasse 1, 2'131 m²

Befestigte Fläche, 2'799 m²

Gartenanlage, 998 m²

Grenzen laut Grundbuchplan.

Anmerkungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung

Revers betr. Pflichtabstellplätzen im Baulinienbereich der Sandgruebstrasse

Dat. 09.04.2002, EREID CH7326-0000-0012-30957

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung

Beseitigungs- bzw Anpassungsrevers wegen Parkplätze im Bauliniengebiet der Zürcherstrasse

Dat. 09.04.2002, EREID CH7326-0000-0012-31049

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Unterstände im Bauliniengebiet der Zürcherstrasse
Dat. 28.05.2003, EREID CH7326-0000-0012-31150

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft
Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Eglisau
Dat. 23.01.2004, EREID CH 7326-0000 -0017-87873

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Bauteile im Baulinienbereich
Dat. 11.03.2009, EREID CH7326-0000-0014-11655

Andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis
Grundbuchsperr
Weiteres: nicht öffentlich
Dat. 07.06.2022, EREID CH7326-0000-0020-60656

Bemerkung zur Grundbuchsperr

Die vorliegende Versteigerung des Pfandobjektes erfolgt unter Zustimmung der Behörde, welche die Grundbuchsperr verfügt hat. Die entsprechende Anmerkung wird deshalb, anlässlich der Eigentumsübertragung durch das Betreibungsamt, aus dem Grundbuch gelöscht.

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

CHF 7'000'000.00

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt

Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses

17. August 2026 bis 26. August 2026

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom

Neu aufgelegt am:

A. Angebote und Zuschlag

1. Es besteht kein Mindestangebot nach Art. 126 SchKG.
2. Das Grundstück wird mit allen nach dem Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (vorgemerkte persönliche Rechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und dergleichen) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die nicht fälligen Pfandforderungen werden dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 SchKG).
3. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.

Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.

Jede bietende Person hat ihren Namen und allenfalls den Namen der vertretenen Person bekannt zu geben. Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben sich vor dem Zuschlag über ihre Vertretereigenschaft bzw. Vertretungsmacht auszuweisen (Handelsregistrauszug, amtlich beglaubigte Vollmacht). Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. Beistände/gesetzliche Vertreter/Vorsorgebeauftragte, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde vorzuweisen.

Hinweise zur Vertretereigenschaft und Vertretungsbefugnis:

- a) Handelsgesellschaften und Genossenschaften haben unmittelbar vor dem Zuschlag einen aktuellen Handelsregistrauszug vorzulegen, woraus die Vertretereigenschaft ersichtlich ist. Vertreter von Vereinen und Stiftungen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften haben sich durch Vorlegen der Beschlüsse der zuständigen Organe über ihre Vertretungsbefugnisse auszuweisen. Sind sie im Handelsregister eingetragen, so haben sie ebenfalls einen aktuellen Handelsregistrauszug vorzulegen. Andernfalls haben sie ihre Existenz anderweitig nachzuweisen. Vertretungsverhältnisse sind mittels beglaubigter Spezialvollmacht zu belegen.
- b) Ehegatten haben sich mit beglaubigter Vollmacht zu vertreten. Die gesetzliche Vertretung im Sinne von Art. 166 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) ist ungenügend. Ein Erwerb ins Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft der Ehegatten ist nur unter Vorlage eines entsprechenden Ehevertrages möglich. Bei der altrechtlichen allgemeinen Gütergemeinschaft ist zusätzlich ein Auszug aus dem Güterrechtsregister vorzulegen, wonach der Ehevertrag im Güterrechtsregister eingetragen ist.
- c) Liegen die erforderlichen Ausweise nicht vor, kann die Steigerungsleitung das Angebot dahinfallen lassen und durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebots die Steigerung fortsetzen. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höchstbietenden der Zuschlag erteilt ist.

Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.

Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör, ausgebaut, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Ausgebotes.

4. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so können der Schuldner und jeder betreibende Gläubiger und Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung von Zugehör und Grundstück verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamttrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen (Art. 57 VZG).
5. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 50'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
6. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen, und sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
7. Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) vom 1. Oktober 1984 aufmerksam gemacht.

Nach Art. 5 BewG gelten als Personen im Ausland:

- a) die folgenden Personen, sofern sie ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben:
 1. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation;
 2. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziffer 2 des Abkommens vom 25. Februar 2019 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens erfasst werden;
- a^{bis}) Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d) natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a^{bis} und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Ersteigerer von Grundstücken, die aufgrund der vorstehend genannten Kriterien als Personen im Ausland gelten, werden darauf hingewiesen, dass der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig ist.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a) das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient; oder
- b) das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes (im Sinne seines Lebensmittelpunktes) dient; oder
- c) eine Ausnahme nach Art. 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob

- a) er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt und falls ja, ob ihm
- b) das Grundstück der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dient oder
- c) das Grundstück ihm als natürliche Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient.

Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter eine Frist von 20 Tagen ein, um:

- a) die Bewilligung für den Erwerb oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- b) den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5 Prozent zu entrichten ist;
- c) die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an (Art. 19 Abs. 3 BewG). Vorbehalten bleibt die Beschwerde im Sinne von Art. 19 Abs. 4 BewG.

Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden (Art. 19 Abs. 5 BewG).

Im Übrigen gelten die Zahlungsbedingungen nach Massgabe dieser Steigerungsbedingungen.

Erfolgt dagegen ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG (Betriebsstätte), so verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn:

- a) der Ersteigerer nachweist, dass das Grundstück für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient;
- b) er bei einem Grundstück, das nicht überbaut ist, schriftlich erklärt, es zu diesem Zwecke zu überbauen;
- c) die Landreserven für einen Ausbau des Unternehmens einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen.

Ebenso verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG (Hauptwohnung) erfolgt, sofern:

- a) der Ersteigerer eine gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Ausländerausweis B, Art. 5 Abs. 2 BewV) oder eine andere entsprechende Berechtigung (Art. 5 Abs. 3 BewV) vorlegt;
- b) er schriftlich erklärt, das Grundstück als Hauptwohnung zu erwerben;
- c) die Fläche des Grundstücks 3'000 m² nicht übersteigt.

Im Übrigen wird auf das Merkblatt des Bundesamtes für Justiz
<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> verwiesen."

B. Kosten und Zahlung

8. Der Ersteigerer hat auf Anrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen:
 - a) die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreibungskosten;
 - b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden;
 - c) die Verwertungskosten (mit Einschluss einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer und/oder Mehrwertsteuer, siehe Ziffer 19) sowie die Verteilungskosten;
 - d) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.
9. Zusätzlich zum Zuschlagspreis hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:
 - a) die Kosten des Eigentumsübergangs im Grundbuch und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel (Art. 69 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG).
 - b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Gebäudeversicherungsprämien und dergleichen), ferner die laufenden Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
10. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstag laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen werden dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden. Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträge, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Miet- und Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.
11. Der Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief wird frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert einem Jahr nach dem Zuschlag erklärt, ihn beibehalten zu wollen (vgl. Art. 832 Abs. 2 ZGB), Art. 135 Abs. 1 Satz 2 SchKG.

12. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche Anzahlung von CHF 500'000.00 wie folgt zu leisten:
- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) unterstehenden Bank zugunsten des Betreibungsamtes Rafzerfeld, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
 - b) bis maximal CHF 100'000.00 in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG).

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt Rafzerfeld im Voraus mittels Überweisung (IBAN CH32 0900 0000 8000 6109 9; Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung Betreibung 105'146 für den Fall des Zuschlags) hinterlegt werden.

Die Gutschrift auf dem Konto des Betreibungsamtes Rafzerfeld hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung und die Hinterlegung in bar spätestens am Arbeitstag vor der Versteigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 20 Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.

Die Restzahlung auf spezielle Aufforderung des Betreibungsamtes hin, welche spätestens zwanzig Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer zehntägigen Zahlungsfrist. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über CHF 100'000.00, so ist der Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

Wird ein Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.

Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Barzahlung noch Sicherheit für den gestundeten Betrag zu verlangen in Form einer Bankgarantie einer Bank mit Sitz in der Schweiz. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin, und es wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).

13. Will der Ersteigerer die Restzahlung auf andere Weise, z.B. durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, tilgen, so ist dem Amt innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen. Die Anzahlung (Ziff. 12) ist in jedem Fall zu leisten.
14. Wird die Frist für die Barzahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. Die gemäss Ziffer 12 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
15. Der Antritt des Steigerungsobjektes erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG). Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

16. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. In Bezug auf das Grundstück gilt dies auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.

D. Wichtige Hinweise

17. Schadenversicherungen

Betreffend privaten Versicherungsverträgen wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht. Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrags durch eine Erklärung schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrerhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28-32 VVG sinngemäss.

Dem Betreibungsamt sind keine privaten Schadenversicherungen bekannt.

18. Miet-/Pachtverhältnisse / Mobiliar

Gemäss Feststellungen des Betreibungsamtes besteht ein (mündliches resp. durch konkludentes Verhalten entstandenes) Mietverhältnis zwischen der Schuldnerin resp. Pfandeigentümerin und der Denner AG, Grubenstrasse 10, 8045 Zürich, für einen Teil der Liegenschaft. Dies betrifft insbesondere ein Ladenlokal und entsprechende Lagerräumlichkeiten.

Dem Betreibungsamt liegen keine schriftlichen Mietverträge vor. Aus diesem Grund können auch keine genaueren Angaben zu den von diesem Mietverhältnis umfassten Räumlichkeiten und vereinbarten tatsächlich vereinbarten Mietzinsen gemacht werden. Die Schuldnerin bestätigte mit E-Mail vom 6. Juli 2026, dass keine schriftlichen Mietverträge abgeschlossen worden seien.

Es ist demnach zwar von einem unbefristeten, aber nicht von einem langfristigen Mietverhältnis auszugehen. Solche Mietverhältnisse gehen von Gesetzes wegen (Art. 261 Abs. 1 i.V.m. Art. 50 VZG) auf den Erwerber über. Das Mietverhältnis unterliegt somit den ordentlichen gesetzlichen Kündigungsfristen von Art. 266d OR.

Mietzinseinnahmen:

CHF 11'935.25 pro Monat (wird regelmässig an das Betreibungsamt bezahlt).

Aktueller Saldo des Mietzinskontokorrentes per 11. August 2026: CHF 313'249.55.

Die Denner AG hat sich zudem (gegenüber der Schuldnerin resp. Pfandeigentümerin) bereit erklärt, die Hauswartung für das Objekt zu übernehmen. Im Gegenzug wurde eine jährliche Mietzinsreduktion von CHF 40'000.00 vereinbart. Ob dieser Betrag in den monatlichen Mietzinszahlungen bereits in Abzug gebracht worden ist, entzieht sich der Kenntnis des Betreibungsamtes.

Allfällige am Tag der Steigerung im Steigerungsobjekt vorhandene Fahrhabe, Möbel, Waschmaschine, weitere bewegliche Sachen etc., werden nicht mitversteigert und sind im Steigerungspreis nicht eingeschlossen. Es ist ausschliesslich Sache des Ersteigerers, sich mit der heutigen Schuldnerin und Pfandeigentümerin über einen allfälligen Abtransport resp. über eine allfällige Übernahme vorhandener Fahrhabe zu einigen.

19. Grundstückgewinnsteuer / Mehrwertsteuer

19.1 Grundstückgewinnsteuer

Hinsichtlich der aus dieser Zwangsversteigerung allenfalls entstehenden Grundstückgewinnsteuer wird ausdrücklich auf die nachfolgenden Punkte aufmerksam gemacht:

- 19.1.1 Das Grundstück haftet der Gemeinde Eglisau als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, § 208 Steuergesetz und § 194 lit. e EG zum ZGB).
- 19.1.2 Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche gemäss § 216 Abs. 1 Steuergesetz in Verbindung mit Art. 656 Abs. 2 ZGB im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und gemäss § 71 der Verordnung zum Steuergesetz am 90. Tag nach der Handänderung fällig wird, ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt.
- 19.1.3 Mit Entscheid vom 6. Juni 1996 (BGE 122 III 246 ff.) befand das Bundesgericht, dass die bei der Verwertung in der Betreibung auf Grundpfandverwertung anfallende Grundstückgewinnsteuer im Sinne von Art. 157 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) als Verwertungskosten zu betrachten sind. Diese sind vom Bruttosteigerungserlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettosteigerungserlös im Sinne von Art. 157 Abs. 2 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 4 SchKG) an die Gläubiger verteilt wird.
- 19.1.4 Verfahren nach erfolgter Verwertung
 - a) Nach erfolgter Verwertung ersucht das Betreibungsamt das Steueramt Eglisau, dem Betreibungsamt innert einer Frist von 10 Tagen den aus der Verwertung angefallenen mutmasslichen Steuerbetrag mitzuteilen, oder diesem innert der gleichen Frist bekannt zu geben, dass aus dieser Zwangsverwertung keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist.
 - b) Steht fest, dass eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist, wird der mitgeteilte Betrag im Sinne des obenerwähnten Bundesgerichtsentscheides vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzipes geltenden Bestimmungen (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG).
 - c) Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an - (mit Kopie an das Steueramt) -, innerhalb von 30 Tagen nach der Handänderung dem Gemeindesteueramt eine Steuererklärung einzureichen (§ 226 Steuergesetz i.V.m. § 70 der Verordnung zum Steuergesetz).
 - d) Grundstückgewinnsteuerforderungen, welche dem Betreibungsamt nicht innerhalb der erwähnten Frist eingegeben werden, oder zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilte höhere Beträge, als ursprünglich angemeldet, werden nicht mehr in die Verteilung einbezogen. Der Ersteigerer wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück der Gemeinde Eglisau als Pfand, auch für solche nicht aus dem Steigerungserlös bezahlte Grundstückgewinnsteuern haftet.
 - e) Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.
 - f) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung des Steueramtes eine solche in der Verteilung mitberücksichtigt worden ist, oder wird

nachträglich der seinerzeitige Steuerbetrag reduziert, hat das Steueramt den gesamten Steuerbetrag, resp. Differenzbetrag - zuzüglich Zins - dem Betreibungsamt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten (BGE 129 III 246 ff.).

19.2 Mehrwertsteuer

19.2.1 Mit Entscheid vom 10. Januar 2003 (BGE 129 III 200 ff.) stellte das Bundesgericht fest, dass die Mehrwertsteuer, die bei der Verwertung eines Grundstücks im Konkurs anfällt, aus dem Erlös des betreffenden Grundstücks vorab zu decken ist. In Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung, dass sowohl im Konkurs (BGE 120 III 153 ff.) als auch in der Grundpfandbetreibung (BGE 122 III 246 ff.) die Grundstückgewinnsteuer zu den Verwertungskosten gehört (BISchK 2003, S. 74 Ziff. 3.1), gilt dies bezüglich der Mehrwertsteuer auch in der Verwertung infolge Grundpfandbetreibung.

19.2.2 Verfahren nach erfolgter Verwertung

- a) Nach erfolgter Verwertung ersucht das Betreibungsamt die Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, Schwarztorstrasse 50, 3003 Bern, dem Betreibungsamt innert einer Frist von 10 Tagen mitzuteilen, ob aus der Zwangsverwertung eine Mehrwertsteuer geschuldet ist, oder nicht.
- b) Steht fest, dass eine Mehrwertsteuer geschuldet ist, wird die Mehrwertsteuer im Sinne des obenerwähnten Bundesgerichtsentscheides, vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger, vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzips geltenden Bestimmungen (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG). Die Steuer wird vom Zuschlagspreis berechnet.

Der Steuersatz beträgt zurzeit 8,1 % (vgl. Art. 25 Abs. 1 MWSTG [SR 641.20]).

- c) Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an (mit Kopie an die Eidgenössische Steuerverwaltung), die Mehrwertsteuer mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung abzurechnen. Nach Erhalt der rechtskräftigen Steuerveranlagung hat die steuerpflichtige Person dem Betreibungsamt umgehend den geschuldeten Steuerbetrag mitzuteilen.
- d) Die Überweisung des Steuerbetrages an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.
- e) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Mehrwertsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung der Eidgenössischen Steuerverwaltung eine solche in der Verteilung mitberücksichtigt worden ist, oder wird nachträglich der seinerzeitige Steuerbetrag reduziert, hat die Eidgenössische Steuerverwaltung den gesamten Steuerbetrag, resp. Differenzbetrag - zuzüglich Zins - dem Betreibungsamt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten (BGE 129 III 246 ff.).

19.3 Geltungsbereich

Die in den Ziffern 19.1 und 19.2 aufgeführten Bestimmungen gelten nicht nur für das Verwertungsverfahren infolge Grundpfandbetreibung, sondern finden auch Anwendung in der Zwangsverwertung von Grundstücken infolge Pfändung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen betreffend das Deckungsprinzip, resp. für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises nur für den Steigerungszuschlag gelten und bei der Verteilung des Steigerungserlöses nicht zur Anwendung kommen. Dies vor allem auch deshalb, da in Art. 157 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) bestimmt wird, dass aus dem Erlös vorweg u.a.

die Kosten der Verwertung bezahlt werden. Der Grundpfandgläubiger muss sich somit bei der Verteilung einen allfälligen „Eingriff“ in den Mindestzuschlagspreis gefallen lassen.

20. Öltankinhalt

Der Öltankinhalt wird nicht mitversteigert. Der Ersteigerer hat sich diesbezüglich mit der Mieterin (aktuell Denner AG) auseinanderzusetzen.

E. Rechtsmittel

21. Beschwerdefrist

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 17. August 2026 bis 26. August 2026 bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter im Bezirk Bülach, Bezirksgericht Bülach, Postfach, 8180 Bülach, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter im Bezirk Bülach, Bezirksgericht Bülach, Postfach, 8180 Bülach, als Beschwerde zu erfolgen.

Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen. Stillschweigen gilt als Verzicht auf eine Beschwerde.

Betreibungsamt Rafzerfeld

M. Keyerleber, Gemeindeammann



Betreibungs- und Gemeindeammannamt Rafzerfeld

Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau

Postkonto IBAN CH32 0900 0000 8000 6109 9

betreibungsamt@eglisau.ch

043 422 35 90

Eglisau, 11. August 2026

Betreibung Nr. 105'146

Pfändung Nr. --

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner: Segilo SA, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonant 2, 1207 Genève

Pfandeigentümer: Segilo SA, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonant 2, 1207 Genève

Tag und Zeit der Steigerung: Mittwoch, 21. Oktober 2026, 14.00 Uhr

Steigerungslokal: Aula (Erdgeschoss), Schulhaus Schlafapfelbaum, Rafzerstrasse 2, 8193 Eglisau

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des/der infolge

- ☐ Betreuung auf Pfändung
- ☐ Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- ☒ Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle zur Verwertung gelangenden Grundstücks.

Mit Bezug auf das Lastenverzeichnis werden Sie darauf aufmerksam gemacht:

1. dass die darin bezeichneten Lasten sowohl nach Bestand als nach Fälligkeit, Umfang und Rang als von Ihnen anerkannt gelten, wenn und soweit sie nicht innerhalb von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, schriftlich beim Betreibungsamt von Ihnen bestritten worden sind;
2. dass namentlich auch die im Verzeichnis angegebenen Zugehörgegenstände als solche anerkannt gelten, wenn nicht innerhalb der gleichen Frist eine Bestreitung erfolgt;
3. dass Sie ferner berechtigt sind, innert der gleichen Frist die Aufnahme anderer Gegenstände als Zugehör in das Lastenverzeichnis zu verlangen, wenn Sie bei der Pfändung dazu keine Gelegenheit gehabt haben;
4. dass, falls die Verwertung in einer Betreuung auf Pfandverwertung erfolgt, die Inhaber derjenigen Grundpfandrechte, die den im Lastenverzeichnis enthaltenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und nach Art. 959 ZGB vorgemerkten Rechten im Range vorgehen, innert der gleichen Frist beim Betreibungsamt schriftlich den Doppelaufwurf des Grundstücks nach Art. 142 SchKG verlangen können. Ergibt sich der Vorrang nicht aus dem Lastenverzeichnis selbst, so ist eine ihn anerkennende Erklärung des Inhabers des betreffenden Rechtes beizubringen oder vorerst innerhalb von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, gerichtliche Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

Auszug aus der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG):

Art. 34:

¹ In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

- a. die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstückes und allfällig seiner Zugehör (Art. 11 hiervor), mit Angabe des Schätzungsbetrages, wie in der Pfändungsurkunde enthalten;
- b. die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 hiervor) angemeldeten Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug (Art. 28 hiervor) oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (Art. 135 SchKG) je in einer besonderen Kolonne aufzuführen. Weicht die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges ab, so ist auf die Anmeldung abzustellen, dabei aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Ist ein Anspruch in geringerem Umfang angemeldet worden, als aus dem Grundbuch sich ergibt, so hat das Betreibungsamt die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

² Aufzunehmen sind auch diejenigen Lasten, die vom Berechtigten angemeldet werden, ohne dass eine Verpflichtung zur Anmeldung besteht. Lasten, die erst nach der Pfändung des Grundstückes ohne Bewilligung des Betreibungsamtes in das Grundbuch eingetragen worden sind, sind unter Angabe dieses Umstandes und mit der Bemerkung in das Verzeichnis aufzunehmen, dass sie nur berücksichtigt werden, sofern und soweit die Pfändungsgläubiger vollständig befriedigt werden (Art. 53 Abs. 3 hiernach).

Art. 35:

¹ Leere Pfandstellen sind bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses nicht zu berücksichtigen, desgleichen im Besitze des Schuldners befindliche Eigentümerpfandtitel, die nicht gepfändet, aber nach Artikel 13 hiervor in Verwahrung genommen worden sind (Art. 815 ZGB und Art. 68 Abs. 1 Bst. a hiernach).

² Sind die Eigentümerpfandtitel verpfändet oder gepfändet, so dürfen sie, wenn das Grundstück selbst gepfändet ist und infolge dessen zur Verwertung gelangt, nicht gesondert versteigert werden, sondern es ist der Betrag, auf den der Pfandtitel lautet, oder sofern der Betrag, für den er verpfändet oder gepfändet ist, kleiner ist, dieser Betrag nach dem Range des Titels in das Lastenverzeichnis aufzunehmen.

Art. 36:

¹ Ansprüche, die nach Ablauf der Anmeldefrist geltend gemacht werden, sowie Forderungen, die keine Belastung des Grundstückes darstellen, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden. Das Betreibungsamt hat den Ansprechern von der Ausschliessung solcher Ansprüche sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG).

² Im Übrigen ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der in dem Auszug aus dem Grundbuch enthaltenen oder besonders angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern oder zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen. Ein von einem Berechtigten nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens erklärter Verzicht auf eine eingetragene Last ist nur zu berücksichtigen, wenn die Last vorher gelöscht worden ist.

I. Beschrieb und Schätzung des Grundstücks

Grundstück

Grundbuch Blatt 2005, EGRID CH143199778325, Eglisau, Sandgruebstrasse 1, 8193 Eglisau

Kataster 2694, Plan 26, Sandgrueb

Gesamtfläche, 5'928 m²

Bodenbedeckung:

Gebäude Handel, Nr. 05501263, Sandgruebstrasse 1, 2'131 m²

Befestigte Fläche, 2'799 m²

Gartenanlage, 998 m²

Grenzen laut Grundbuchplan.

Anmerkungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Revers betr. Pflichtabstellplätzen im Baulinienbereich der Sandgruebstrasse
Dat. 09.04.2002, EREID CH7326-0000-0012-30957

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Parkplätze im Bauliniengebiet der Zürcherstrasse
Dat. 09.04.2002, EREID CH7326-0000-0012-31049

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Unterstände im Bauliniengebiet der Zürcherstrasse
Dat. 28.05.2003, EREID CH7326-0000-0012-31150

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft
Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Eglisau
Dat. 23.01.2004, EREID CH 7326-0000 -0017-87873

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Bauteile im Baulinienbereich
Dat. 11.03.2009, EREID CH7326-0000-0014-11655

Andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis
Grundbuchsperre
Weiteres: nicht öffentlich
Dat. 07.06.2022, EREID CH7326-0000-0020-60656

Bemerkung zur Grundbuchsperre

Die vorliegende Versteigerung des Pfandobjektes erfolgt unter Zustimmung der Behörde, welche die Grundbuchsperre verfügt hat. Die entsprechende Anmerkung wird deshalb, anlässlich der Eigentumsübertragung durch das Betreibungsamt, aus dem Grundbuch gelöscht.

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

CHF 7'000'000.00

Mietverhältnisse

Gemäss Feststellungen des Betreibungsamtes besteht ein (mündliches resp. durch konkludentes Verhalten entstandenes) Mietverhältnis zwischen der Schuldnerin resp. Pfandeigentümerin und der Denner AG, Grubenstrasse 10, 8045 Zürich, für einen Teil der Liegenschaft. Dies betrifft insbesondere ein Ladenlokal und entsprechende Lagerräumlichkeiten.

Dem Betreibungsamt liegen keine schriftlichen Mietverträge vor. Aus diesem Grund können auch keine genaueren Angaben zu den von diesem Mietverhältnis umfassten Räumlichkeiten und vereinbarten tatsächlich vereinbarten Mietzinsen gemacht werden. Die Schuldnerin bestätigte mit E-Mail vom 6. Juli 2026, dass keine schriftlichen Mietverträge abgeschlossen worden seien.

Es ist demnach zwar von einem unbefristeten, aber nicht von einem langfristigen Mietverhältnis auszugehen. Solche Mietverhältnisse gehen von Gesetzes wegen (Art. 261 Abs. 1 i.V.m. Art. 50 VZG) auf den Erwerber über. Das Mietverhältnis unterliegt somit den ordentlichen gesetzlichen Kündigungsfristen von Art. 266d OR.

Mietzinseinnahmen

CHF 11'935.25 pro Monat (wird regelmässig an das Betreibungsamt bezahlt)

Die Denner AG hat sich zudem (gegenüber der Schuldnerin resp. Pfandeigentümerin) bereit erklärt, die Hauswartung für das Objekt zu übernehmen. Im Gegenzug wurde eine jährliche Mietzinsreduktion von CHF 40'000.00 vereinbart. Ob dieser Betrag in den monatlichen Mietzinszahlungen bereits in Abzug gebracht worden ist, entzieht sich der Kenntnis des Betreibungsamtes.

Aktueller Saldo des Mietzinskontokorrentes per 11. August 2026: CHF 313'249.55.

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte Keine.				
	Vertragliche Pfandrechte EFG Bank AG, Bleicherweg 8, 8001 Zürich Im Grundbuch eingetragen: «BSI SA, Zweigniederlassung (ZN), Genève, CHE-330.447.413, boulevard du Théâtre 8, 1204 Genève» Schuldbrief / Papier- Inhaberschuldbrief nom. CHF 6'000'000.00, Maximalzinsfuss 10 %,				
	1. Pfandstelle, dat. 30.06.2014, gekündigt				
1.	Kapitalforderung	4'940'788.20			
2.	7 % verfallene Zinsen seit 01.09.2023 bis 21.10.2026	1'086'561.67			
3.	Betreibungskosten	10'457.30			
4.	Kontoschliessungsgebühren	1'000.00			
	Total Grundpfandbelastung		6'038'807.17		6'038'807.17

B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke	Inhalt der Last und Datum der Begründung	Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten
Dienstbarkeiten			
5.	Last zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, UID CHE-101.654.423	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Telefonanlage Bezirkskabel Bülach – Eglisau) Dat. 17.10.1959, EREID CH7326-0000-0016-55261	Den Grundpfandrechten vorgehend.
6.	Last zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, UID CHE-101.654.423	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegschächten Dat. 18.02.1988, EREID CH7326-0000-0016-91968	Den Grundpfandrechten vorgehend.
7.	Recht und Last zugunsten und zulasten Blatt 1535, Kataster 2450, EGRID CH89997773127, Grundbuch Eglisau und Blatt 2005, Kataster 2694, EGRID CH143199778325, Grundbuch Eglisau	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht Dat. 06.09.1996, EREID CH7326-0000-0016-75263	Den Grundpfandrechten vorgehend.
8.	Last zugunsten Gemeinde Eglisau, besondere Rechtsform, UID CHE-114.859.584	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Wasserleitung Dat. 28.05.1997, EREID CH7326-0000-0019-56871	Den Grundpfandrechten vorgehend.
9.	Last zugunsten Gemeinde Eglisau, besondere Rechtsform, UID CHE-114.859.584	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung Dat. 28.05.1997, EREID CH7326-0000-0019-56770	Den Grundpfandrechten vorgehend.
10.	Recht zulasten Blatt 1533, Kataster 2695, EGRID CH158399773147, Grundbuch Eglisau	Grunddienstbarkeit Baurecht für Schutzraum-Notausstieg Dat. 09.04.2002, EREID CH7326-0000-0016-48162	Den Grundpfandrechten vorgehend.
11.	Recht und Last zugunsten und zulasten Blatt 1533, Kataster 2695, EGRID CH158399773147, Grundbuch Eglisau und Blatt 2005, Kataster 2694, EGRID CH143199778325, Grundbuch Eglisau	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbau- und Zugangsrecht Dat. 09.04.2002, EREID CH7326-0000-0016-48263	Den Grundpfandrechten vorgehend.
12.	Last zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsform, UID CHE-114.809.327	Personaldienstbarkeit Öffentliches Fusswegrecht Dat. 07.05.2003, EREID CH7326-0000-0019-56669	Den Grundpfandrechten vorgehend.
13.	Last zugunsten Blatt 1533, Kataster 2695, EGRID CH158399773147, Grundbuch Eglisau	Grunddienstbarkeit Nutzungsbeschränkung	Den Grundpfandrechten vorgehend.
14.	Last zugunsten Blatt 1533, Kataster 2695, EGRID CH158399773147, Grundbuch Eglisau	Grunddienstbarkeit Grenzbaurecht für Autounterstand und Recht zur Mitbenützung der Abschlusswand für statische und bauliche Zwecke mit Regelung der Unterhaltspflicht Dat. 23.05.2003, EREID CH7326-0000-0016-48465	Den Grundpfandrechten vorgehend.
15.	Last zugunsten Blatt 1533, Kataster 2695, EGRID CH158399773147, Grundbuch Eglisau	Grunddienstbarkeit Grenzbaurecht für Tiefgarage und Recht zur Mitbenützung der Abschlusswand für statische und bauliche Zwecke mit Regelung der Unterhaltspflicht Dat. 23.05.2003, EREID CH7326-0000-0016-48566	Den Grundpfandrechten vorgehend.

Lastenverzeichnis

B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke	Inhalt der Last und Datum der Begründung	Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten
16.	Recht zulasten Blatt 1535, Kataster 2450, EGRID CH899977773127, Grundbuch Eglisau	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Erdanker Dat. 23.05.2003, EREID CH7326-0000-0016-75364	Den Grundpfandrechten vorgehend.
	Grundlasten Keine.		
	Vormerkungen		
17.	Zugunsten EFG Bank AG, Zürich, UID-105.956.745	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung Dat. 20.10.2025 EREID CH7326-0000-0023-19360	Den Grundpfandrechten nachgehend.
	Nicht im Grundbuch eingetragene Lasten		
18.	Last zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsform, UID CHE-114.809.327	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für Kabelleitungen der Lichtsignalanlage Vertragsabschluss am 15. Januar 2026. Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt gemäss Vertrag nach erfolgter Bauvollendung. Eine Eintragung i.S.v. VZG 68 Abs. 2 durch das Betreibungsamt erfolgt nicht.	Den Grundpfandrechten nachgehend.
19.	Last zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsform, UID CHE-114.809.327	Abtretungsvertrag; Landabtretung Vertragsabschluss am 15. Januar 2026. Abtretungsobjekt: Kataster 2694, Land in der Gewerbezone (Gemeinde Eglisau), Abtretungsfläche ca. 90 m ² , Fr. 410.00 / m ² , total CHF 36'900.00. <u>Teilauszug aus dem Vertrag:</u> «Die Landentschädigung von ca. CHF 36'900.00 wird ab dem Datum der tatsächlichen Inanspruchnahme (Baubeginn durch den Kanton Zürich bis zur Auszahlung mit 5 % verzinst. Die Auszahlung erfolgt spätestens anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs (Eigentumsübertragung). Der Besitzantritt der Abtretungsflächen durch den Kanton Zürich mit Übergang von Rechten und Pflichten sowie Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit Baubeginn. Die Anmeldung der Eigentumsübertragung erfolgt nach Bauvollendung resp. Vorliegen der Mutation. <i>Weiter auf der Folgeseite.</i>	Den Grundpfandrechten nachgehend.

B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke	Inhalt der Last und Datum der Begründung	Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten
		Dieser Abtretungsvertrag gilt als Rechtsgrundausweis für die ausserbuchliche Eigentumsübertragung (vgl. Art. 656 Abs. 2 ZGB; § 243 EG ZGB/ZH, Kreisschreiben 391 der Baudirektion des Kantons Zürich vom 9. Mai 2011). Die Grundbuchanmeldung (inklusive Pfandänderungen, Bereinigungen, usw.) erfolgt durch den Kanton Zürich.» Eine Eintragung i.S.v. VZG 68 Abs. 2 durch das Betreibungsamt erfolgt nicht.	

Freundliche Grüsse
Betreibungsamt Rafzerfeld



M. Keyerleber, Gemeindeammann

Betreibungs- und Gemeindeammannamt Rafzerfeld

Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau

043 422 35 90

betreibungsamt@eglisau.ch

Postkonto IBAN CH32 0900 0000 8000 6109 9

Grundpfandverwertung

Schuldnerin

Segilo SA, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonant 2, 1207 Genf

Pfandeigentümerin

Segilo SA, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonant 2, 1207 Genf

Tag und Zeit der Steigerung

Mittwoch, 21. Oktober 2026, 14.00 Uhr

Steigerungsort

Aula (Erdgeschoss), Schulhaus Schlafapfelbaum, Rafzerstrasse 2, 8193 Eglisau

Eingabefrist

Bis 18. Juni 2026

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses

17. August 2026 bis 26. August 2026

Besichtigungen

Auf Anfrage möglich (Termine werden individuell vereinbart). Die öffentlich zugänglichen Teile des Gebäudes können während den regulären Öffnungszeiten ohne Anmeldung besichtigt werden.

Grundstücke

Grundbuch Blatt 2005, EGRID CH143199778325, Eglisau, Sandgruebstrasse 1, 8193 Eglisau

Kataster 2694, Plan 26, Sandgrueb

Gesamtfläche, 5'928 m²

Bodenbedeckung:

Gebäude Handel, Nr. 05501263, Sandgruebstrasse 1, 2'131 m²

Befestigte Fläche, 2'799 m²

Gartenanlage, 998 m²

Grenzen laut Grundbuchplan. Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten laut Grundbuchauszug.

Weitere Informationen (insbesondere die Marktwertschätzung) zum Steigerungsobjekt finden Sie (ab dem 29. Mai 2026) unter <https://www.homegate.ch>.

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

Fr. 7'000'000.00

Die Verwertung erfolgt auf Verlangen der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle.

Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche Anzahlung von Fr. 500'000.00 wie folgt zu leisten:

- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) unterstehenden Bank zugunsten des Betreibungsamtes Rafzerfeld, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
- b) bis maximal Fr. 100'000 in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG).

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt Rafzerfeld im Voraus mittels Überweisung (IBAN CH32 0900 0000 8000 6109 9, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung für den Fall des Zuschlags) oder bis zum Maximalbetrag von Fr. 100'000.00 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto des Betreibungsamtes hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung und die Hinterlegung in bar spätestens am Arbeitstag vor der Versteigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 20 Tagen nach der Grundstücksteigerung zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.

Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben sich unmittelbar vor dem Zuschlag über ihre Vertretereigenschaft auszuweisen. Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. Handelsgesellschaften und Genossenschaften haben zudem unmittelbar vor dem Zuschlag einen Handelsregisterauszug vorzulegen.

Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) sowie auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) aufmerksam gemacht.

Wir fordern hiermit die Pfandgläubiger (und die übrigen Beteiligten) auf, ihre Ansprüche am Grundstück, insbesondere auch für Zinsen (beim Schuldbrief gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB nur die tatsächlich geschuldeten Zinsen) und Kosten, bis zum 18. Juni 2026 beim Betreibungsamt Rafzerfeld, anzumelden und gleichzeitig anzugeben, ob die Kapitalforderung schon fällig oder gekündigt ist, allenfalls für welchen Betrag und auf welchen Termin.

Innert der Frist nicht angemeldete Ansprüche sind, soweit sie nicht durch die öffentlichen Bücher festgestellt sind, von der Teilnahme am Ergebnis der Verwertung ausgeschlossen. Ebenso haben Faustpfandgläubiger von Pfandtiteln ihre Faustpfandforderungen anzumelden.

Im Übrigen wird auf die später folgenden Steigerungsbedingungen verwiesen.

Eglisau, 29. Mai 2026

Betreibungsamt Rafzerfeld
Marco Keyerleber, Gemeindeammann

Marktwertschätzung

Büro/Gewerbe

Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

Objekt-ID: EGLI_001

Auftraggeber

Gemeinde Eglisau

Projektleiter
Schätzungsexperte

Marktwert

CHF 7'000'000

Bewertungsstichtag
Erstellungsdatum

31.12.2025
12.03.2026



Auftrag

Gemeinde Eglisau
Marco Keyerleber
Obergass 17
8193 Eglisau

12.03.2026

Inhalt

Seite

Auftrag & Inhaltsverzeichnis	2
Zusammenfassung	3
Markt- und Liegenschaftsbeurteilung	4
Wohnimmobilienmarkt	4
Lage	5
Liegenschaft	6
DCF-Bewertung	7
Bewertungsparameter	7
Instandsetzung	8
Mieterspiegel	9
Mietprognose	13
DCF-Bewertung	17
Bewertungskommentar & Sensitivitätsanalyse	18
Vorjahresvergleich	19
Anhang	20
Fotos	20
Unterlagenverzeichnis	23
Haftungsbeschränkung	24
Methodik	25



Liegenschaft

Eigentümer	Segilo SA
Eigentumsform	Alleineigentum
Gebäudeversicherungswert	11'607'741 CHF
Bauzustand	Gut-Mittel
Baujahr / letzte grosse Instandsetzung	2003 / -
Gebäudevolumen	17'783 m³
Hauptnutzfläche	1'494 m²
Grundstücksfläche	5'928 m²
Anzahl Parkplätze Garage / TG / Abstellplätze	0 / 50 / 47

Stärken und Schwächen

Einschätzung Makrolage	Mittel
Einschätzung Mikrolage	Gut

Stärken:
- gute Lage an Verkehrsachse
- viele Parkplätze vorhanden

Schwächen:
- hoher Leerstand / Wiedervermietungsrisiko

Liegenschaftsprofil

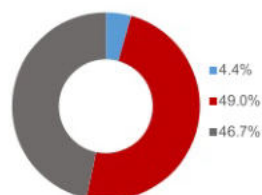
Nutzung	Fläche		Leerstand		Nettomiete		Marktmiete		Mietpotential	
	m²	m²	CHF	CHF/m²	CHF	CHF/m²	CHF	CHF/m²	CHF	%
Wohnen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
Büro	122	122	0	0	0	0	14'640	120	14'640	0.0%
Industrie / Gewerbe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
Verkauf	1'372	850	0	0	130'000	95	233'240	170	103'240	79.4%
Bildung / Kultur / Freizeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
Heilen / Pflegen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
NNF	1'308	1'248	0	0	0	0	71'260	54	71'260	0.0%
Parking	0	0	0	0	0	0	99'600	0	99'600	0.0%
Total	2'802	2'220	0	0	130'000	46	418'740	149	288'740	222.1%

Kennzahlen

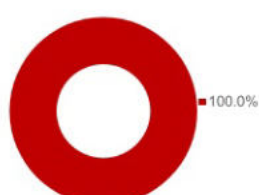
Wault	-
Investitionen in den ersten 10 Jahre	1'044'697 CHF
Instandsetzungsfonds im Exit	116'077 CHF
Instandsetzungsfonds im Exit in % des GWV	1.00%
Inflation (nachhaltig)	1.00%
Diskontierungssatz nominal / real	4.35 % / 3.32 %

	Jahr 1	Exit	Annuität
Bruttorendite	6.04%	5.74%	6.02%
Nettorendite	2.24%	4.85%	4.92%
Cashflowrendite	3.98%	3.43%	3.38%

Nutzermix (nach Fläche)



Nutzermix (nach Vertragsmiete)



	Jahr 1	Exit	Annuität
Soll-Mietzins exkl. NK	422'927	467'175	421'715
Nicht realisierte Miete	256'455	23'359	37'914
Übrige Erträge	36'900	0	1'220
Mietertrag ist	166'472	443'816	383'801
Betriebskosten	18'350	17'566	15'938
Laufender Unterhalt + Reparaturen	28'020	30'951	24'765
Baurechtzinsaufwand	0	0	0
Investitionen	435'290	116'077	107'998
Free Cash Flow (FCF)	278'288	279'221	236'319

Marktwert

Marktwert pro m² HNF

7'000'000 CHF

4'685 CHF/m² HNF

Bewertungsstichtag

31.12.2025

Erstellungsdatum

12.03.2026

Flächenmarkt

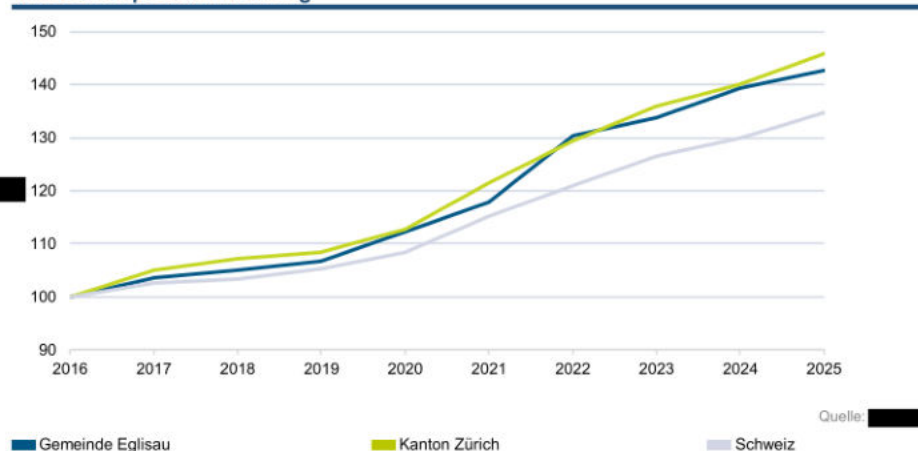
	Total	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6+-Zi
Bestand	2'550	46	245	576	807	554	322
Bestand in %	100%	2%	10%	23%	32%	22%	13%
Neue Wohnungen (Ø-letzte 5 J.)	213	2	51	101	48	6	5
Neue Wohnungen (Ø-letzte 5 J.) in %	100%	1%	24%	47%	23%	3%	2%
Neue Wohnungen (Ø-letzte 5 J.) in % des Bestands	8.4%	4.3%	20.8%	17.5%	5.9%	1.1%	1.6%

Quelle: BFS

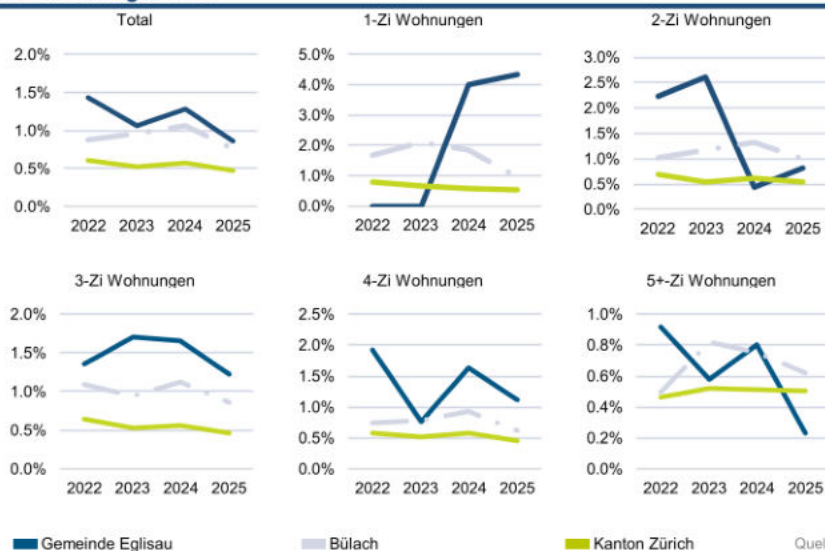
Anteil am Total der Bauvorhaben	Gemeinde	Kanton	Schweiz
Infrastruktur		13%	20%
Wohnen		84%	61%
Land- und Forstwirtschaft		0%	0%
Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen		4%	19%

Quelle: BFS

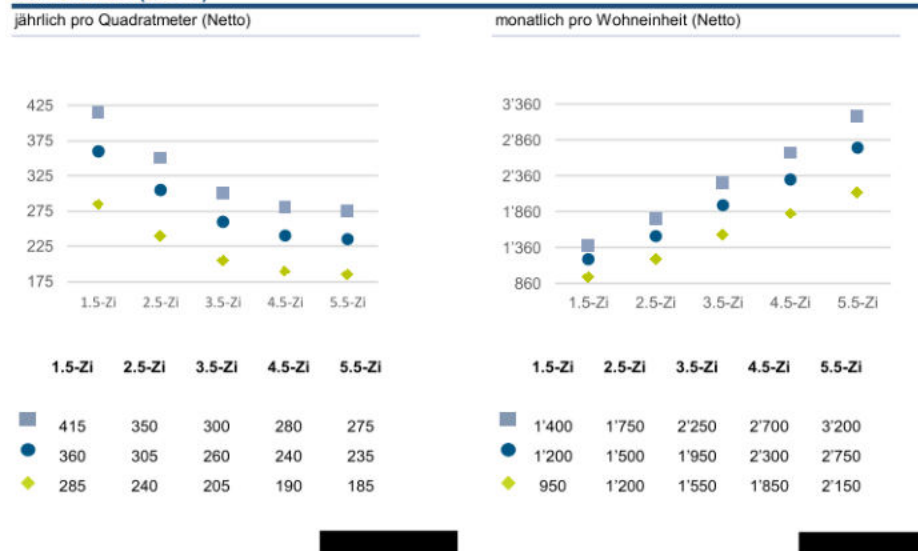
Immobilienpreisentwicklung



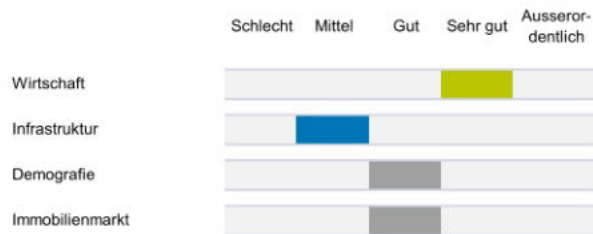
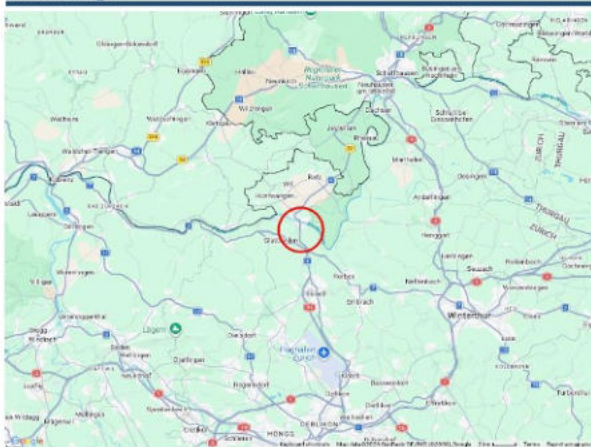
Leerwohnungsziffern



Marktmiete (Netto)



Makrolage

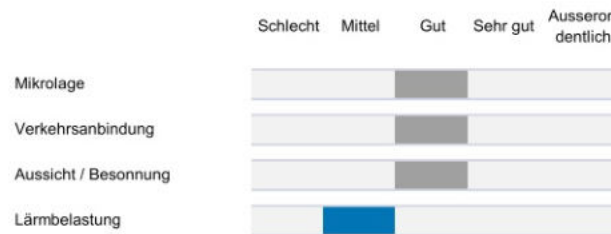


	Gemeinde	Kanton	Schweiz
Bevölkerung	5'750	1'620'020	9'051'029
Bevölkerungsentwicklung 5 J.*	1.5%	1.0%	1.0%
Steuerbelastung	10.3%	10.0%	12.4%
Arbeitslosenquote	0.9%	1.2%	1.2%

* Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quelle: BFS

Mikrolage



Gesamteinschätzung Mikrolage: Gut

Das Gewerbegebäude an der Sandgrueb 1 befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde Eglisau. In der unmittelbaren Umgebung liegen vereinzelt Mehrfamilienhäuser sowie weitere Gewerbenutzungen und weiter südlich schliesst die Landwirtschaftszone an. Die Liegenschaft liegt direkt an der Hauptstrasse, einer wichtigen Verkehrsachse zwischen Bülach und Schaffhausen, was eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sicherstellt. Eglisau liegt im Sicherheitszonenperimeter des Flughafens Zürichs, allerdings ergeben sich daraus für die Bebaubarkeit und Nutzung der Liegenschaft keine Einschränkungen. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht nicht, sodass der Standort primär mit dem Auto oder zu Fuss aus den nahegelegenen Wohnbauten erreichbar ist.

Mikrolagerating



- überdurchschnittliche Mikrolage
- durchschnittliche Mikrolage
- unterdurchschnittliche Mikrolage

hat ein objektives Mikrolage-Rating entwickelt, das die effektiv bezahlten Preise an jeder Lage misst und damit indirekt sämtliche wertrelevanten Mikrolagefaktoren bestimmt.

	Distanzen		Geh-/Fahrzeit*	
öV-Haltestelle	< 500	m	< 7	min.
Bahnhof	< 800	m	< 12	min.
Autobahn*	< 7'000	m	< 5	min.
Schule	0	m	0	min.
Einkaufsmöglichkeiten	< 100	m	< 1	min.
Zeit zum Grosszentrum mit PV			< 15	min.
Zeit zum Grosszentrum mit ÖV			< 25	min.

Quelle: Google

Liegenschaftsbeschreibung

Die Gewerbeliegenschaft liegt am südlichen Dorfe von Eglisau und wurde im Jahr 2003 erstellt. Sie bietet flexibel nutzbare Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Grössen. Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Mietflächen, ergänzt durch Lagerbereiche sowie eine Anlieferung. Die Erschliessung erfolgt über eine interne Treppe sowie über einen Lift. Im 1. Obergeschoss sind Büroräume sowie die gesamte Haustechnik angeordnet. Das Gebäude wurde als zweckmässiger Massivbau mit einer Blechfassade erstellt. Entlang der Hauptfassade gibt es schmale Bandfenster im Bereich der Deckenoberkante. Der Innenausbau der Mietflächen ist Sache des jeweiligen Mieters und wird entsprechend den betrieblichen Anforderungen realisiert. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 50 Besucherparkplätzen sowie zusätzliche Lagerflächen die bei Bedarf dazugemietet werden können. Im Aussenbereich des Erdgeschosses stehen weitere 46 Parkplätze zur Verfügung. Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft in funktional gutem Zustand. Bei einem Mieterwechsel ist jeweils eine innere Sanierung bzw. Anpassung der Mietflächen einzuplanen.

Liegenschaft

Baujahr	2003	Erd- und Obergeschosse	2
letzte grosse Instandsetzung	-	Untergeschosse	1
Wirtschaftliches Baujahr	2003	Anzahl Aufzüge	1
Bauzustand	Gut-Mittel	Anzahl Parkplätze in separater Garage	0
Bauqualität	Mittel	Anzahl Parkplätze in Tiefgarage	50
Gebäudeversicherungswert	11'607'741	Anzahl Parkplätze auf Abstellplätzen	47
Gebäudevolumen	17'783 m³		

Wohnungsmix

	Anzahl WE		Anzahl WE
1-Z. Wo	0	1.5-Z. Wo	0
2-Z. Wo	0	2.5-Z. Wo	0
3-Z. Wo	0	3.5-Z. Wo	0
4-Z. Wo	0	4.5-Z. Wo	0
5-Z. Wo	0	5.5-Z. Wo	0
6-Z. Wo	0	6.5-Z. Wo	0
Total Wohneinheiten	0		0

Nutzflächen

SIA 416	m²	Anteil
Wohnen	0	0.0%
Büro	122	4.4%
Industrie / Gewerbe	0	0.0%
Verkauf	1'372	49.0%
Bildung / Kultur / Freizeit	0	0.0%
Heilen / Pflegen	0	0.0%
NNF	1'308	46.7%
Parking	0	0.0%
Total vermietbare NF	2'802	100.0%

Grundstück

Parzellen-Nr.	Fläche m²	Anteil
2694	5'928	100%
Total	5'928	

Grundstückseigenschaften

Altlasten	Kein Eintrag
Bauzone	Weitere Bauzonen
Ausnutzung	-
Ausnutzungsreserve	-

Erläuterung

Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief z.L. BSI SA.
Pfandsumme 6'000'000 CHF (31.06.2014)

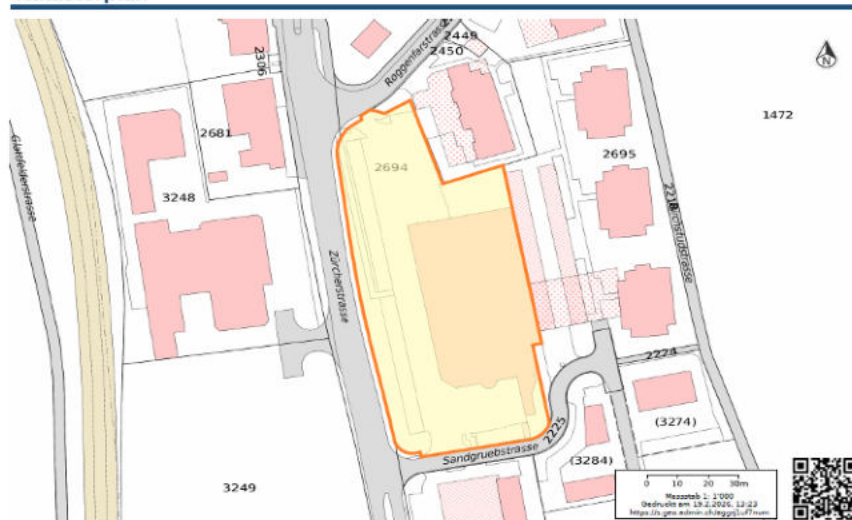
Eigentum

Eigentümer	Segilo SA
Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentumsanteil	100%

Grundbuch

Wertrelevante Servitute	Nein
Baurecht	Nein

Katasterplan

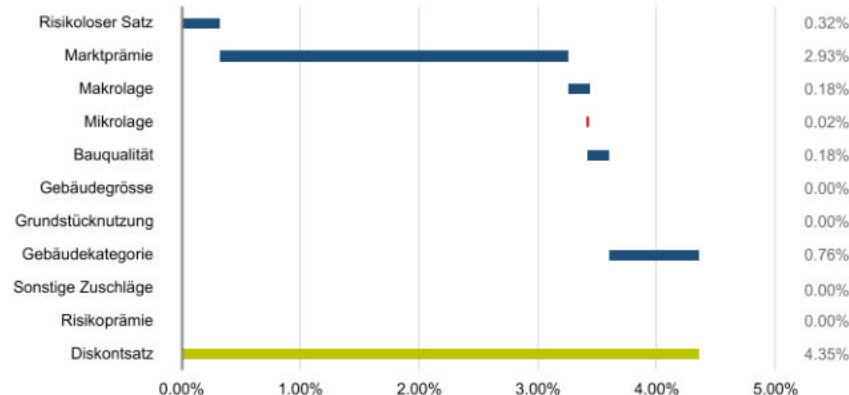


Übersicht

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036-2125
Inflationsprognose										
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Mietsteigerungsprognose										
69.26%	0.99%	0.99%	0.99%	0.99%	0.99%	0.99%	0.99%	0.99%	0.99%	1.00%
Mietsteigerung durch Investitionen										
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Leerstand										
-60.64%	-47.51%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-30.00%	-24.60%	-19.20%	-5.00%
Betriebskosten										
-4.34%	-3.76%	-3.76%	-3.76%	-3.76%	-3.76%	-3.76%	-3.76%	-3.76%	-3.76%	-3.76%
Instandhaltung										
-6.63%	-6.56%	-3.25%	-3.25%	-3.25%	-3.25%	-3.25%	-3.25%	-3.25%	-3.25%	-6.63%
Netto Cashflow										
-65.80%	-86.91%	92.99%	92.99%	92.99%	92.99%	80.06%	62.99%	68.39%	73.79%	59.77%

Sämtliche Angaben in % des Bruttoertrags (Soll) mit Ausnahme der Inflationsprognose

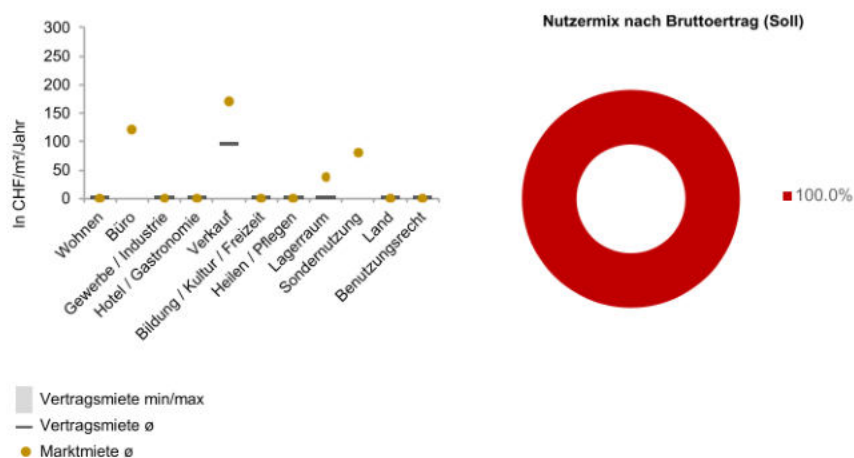
Diskontsatz



Einfluss verschiedener Faktoren auf den Diskontsatz (in %)

■ Faktor erhöht Diskontsatz ■ Faktor senkt Diskontsatz

Vertrags- und Marktmieten



Mietträge nach Kategorie

Nutzung	Anzahl Objekte	Fläche m²	Leerstand m²	Nettomiete		Mietpotential	
				CHF/Jahr	CHF/m²/Jahr	CHF/Jahr	CHF/m²/Jahr
Wohnen	0	0	0	0	0	0	0
Büro	1	122	122	0		14'640	120
Gewerbe / Industrie	0	0	0	0	0	0	0
Hotel / Gastronomie	0	0	0	0	0	0	0
Verkauf	5	1'372	850	130'000	95	233'240	170
Bildung / Kultur / Freizeit	0	0	0	0	0	0	0
Heilen / Pflegen	0	0	0	0	0	0	0
Parking	96	0	0	0	0	99'600	0
Lagerraum	5	786	726	0	0	29'500	38
Sondernutzung	1	522	522	0		41'760	80
Land	0	0	0	0	0	0	0
Benutzungsrecht	0	0	0	0	0	0	0
Total	108	2'802	2'220	130'000	46	418'740	149

Instandsetzung

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

Gebäude: EGLI_001.1-Sandgruebstrasse 1,8193 Eglisau

Bauzustand

	Intakt	Funktionsfähig	Ausgedient	Beschädigt
Flachdach				
Fassade				
Fassade				
Fenster, Aussentüren und Tore				
Läden und Sonnenschutz				
Elektro				
Wärmeerzeugung				
Wärmeverteilung				
Gebäudetechnik				
Lüftung				
Sanitär				
Bad und WC				
Küche				
Ausbau Oberflächen				
Ausbau Substanz				
Lifte unter Hebebühnen				
Tiefbau				

Kommentare

Im Zuge der Sanierung werden Öffnungen in der Südfassade geschaffen, um mehr Tageslicht zu generieren.
Anlieferungstore, Eingangstüre, Dachflächenfenster

Elektroinstallationen

Ölheizung

Deckenheizung

Deckenlüftung

Mitarbeiter Toiletten im 1. Obergeschoss, Kundentoilette im Untergeschoss

Mitarbeiterpausenraum mit Küche

Gewerbeflächen im Erdgeschoss, Büroflächen, Mitarbeiterräume im 1. Obergeschoss

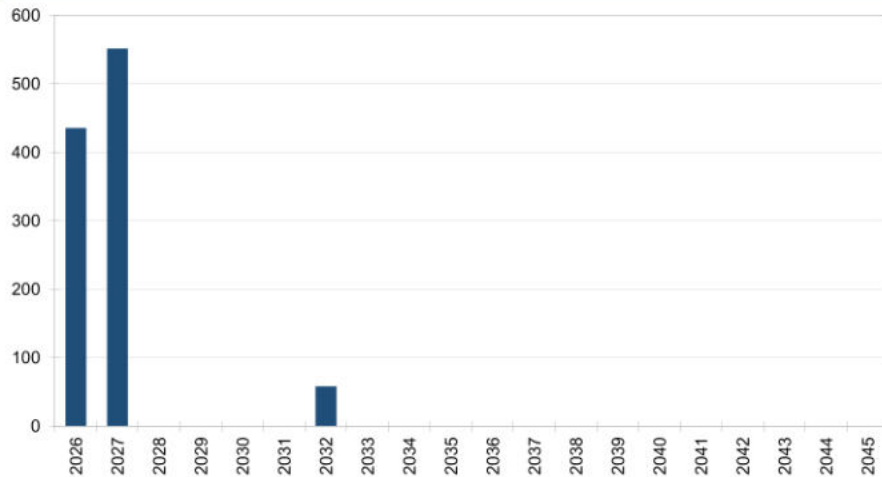
zwei Kundenlifte

Tiefgarage

Instandsetzung pro Bauelement

	Baujahr / San.jahr	Gesamtnutz- ungsdauer	Restnutz- ungsdauer	Plan-Jahr	Instandsetz- ungskosten
Flachdach	2003	35	13	2050	580'387
Fassade	2003	40	18	2026	116'077
Fassade	2003	41	19	2050	232'155
Fenster, Aussentüren und Tore	2003	41	19	2027	116'077
Läden und Sonnenschutz	2003	35	13	2050	174'116
Elektro	2003	47	25	2050	522'348
Wärmeerzeugung	2003	27	5	2026	116'077
Wärmeverteilung	2003	47	25	2050	348'232
Gebäudetechnik	2003	29	7	2050	638'426
Lüftung	2003	35	13	2050	464'310
Sanitär	2003	40	18	2050	290'194
Bad und WC	2003	39	17	2027	174'116
Küche	2003	39	17	2027	58'039
Ausbau Oberflächen	2020	38	33	2032	58'039
Ausbau Substanz	2003	67	45	2050	522'348
Lifte unter Hebebühnen	2003	32	10	2050	232'155
Tiefbau	2003	47	25	2050	406'271
Instandsetzung der nächsten 10 Jahre					638'425

Kumulierte Instandsetzungskosten pro Jahr in TCHF



Mieterspiegel

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

	Nutzung			Vertrag					Nettomiete		Marktmiete		Mietpotential	
Nr.	Art	Etage	Zi. Fläche m²	Mieter	Vertragsbeginn	Mietzinsbeginn	Vertragsende	Index	CHF/Monat	CHF/m²/Jahr	CHF/Monat	CHF/m²/Jahr	CHF/Monat % pro Jahr	Anpassung
Haus 001: Sandgruebstrasse 1														
003	Laden	0	462	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	6'545	170		2026
004	Laden	0	215	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	3'046	170		2026
005	Laden	0	522	Denner	01.10.2022	01.10.2022	unbefristet	100%	10'833	249	7'395	170	-3'438 -32%	2026
006	Laden	0	95	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	1'346	170		2026
007	Laden	0	78	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	1'105	170		2026
Laden			1'372						10'833	95	19'437	170	-3'438 -32%	
001	Lagerraum	-1	141	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	588	50		2026
002	Lagerraum	-1	33	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	138	50		2026
008	Lagerraum	0	200	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	1'333	80		2026
009	Lagerraum	0	60	Denner	01.10.2022	01.10.2022	unbefristet	100%	0	0	400	80	400	2026
Lagerraum			434						0	0	2'458	68	400	
011	Büro	1	122	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	1'220	120		2026
Büro			122						0	0	1'220	120		
013	Technikraum	1	352	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	0	0	0 0%	2026
Technikraum / -fläche			352						0	0	0	0	0	
010	Anlieferung	0	522	Leerstand			unbefristet	100%	0	0	3'480	80		2026
Anlieferung			522						0	0	3'480	80		
Total Haus 001			2'802						10'833	46	26'595	114	-3'038 -28%	
Haus 002: Sandgruebstrasse 1														
006	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
007	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
008	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
009	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
010	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
011	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
012	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
013	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
014	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
015	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
016	Autoabstellplatz	0	0	Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026

Mieterspiegel

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

Nr.	Nutzung			Vertrag					Nettomiete		Marktmiete		Mietpotential	
	Art	Etage	Zi. Fläche m²	Mieter	Vertragsbeginn	Mietzinsbeginn	Vertragsende	Index	CHF/Monat	CHF/m²/Jahr	CHF/Monat	CHF/m²/Jahr	CHF/Monat % pro Jahr	Anpassung
017	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
018	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
019	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
020	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
021	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
022	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
023	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
024	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
025	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
026	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
027	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
028	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
029	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
030	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
031	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
032	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
033	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
034	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
035	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
036	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
037	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
038	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
039	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
040	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
041	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
042	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
043	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
044	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
045	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
046	Autoabstellplatz	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
Autoabstellplatz				0					0		2'050			
001	Behindertenparkpla	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
002	Behindertenparkpla	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
003	Behindertenparkpla	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
004	Behindertenparkpla	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
005	Behindertenparkpla	0		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		50			2026
Behindertenparkplatz				0					0		250			
Total Haus 002				0					0		2'300			

Mieterspiegel

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

	Nutzung				Vertrag					Nettomiete		Marktmiete		Mietpotential	
Nr.	Art	Etage	Zi.	Fläche m²	Mieter	Vertragsbeginn	Mietzinsbeginn	Vertragsende	Index	CHF/Monat	CHF/m²/Jahr	CHF/Monat	CHF/m²/Jahr	CHF/Monat % pro Jahr	Anpassung
Haus 003: Sandgruebstrasse 1															
002	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
003	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
004	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
005	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
006	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
007	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
008	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
009	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
010	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
011	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
012	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
013	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
014	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
015	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
016	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
017	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
018	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
019	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
020	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
021	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
022	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
023	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
024	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
025	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
026	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
027	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
028	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
029	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
030	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
031	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
032	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
033	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
034	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
035	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
036	Autoeinstellplatz	-1		0	Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026

Mieterspiegel

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

Nr.	Nutzung			Vertrag					Nettomiete		Marktmiete		Mietpotential	
	Art	Etage	Zi. Fläche m²	Mieter	Vertragsbeginn	Mietzinsbeginn	Vertragsende	Index	CHF/Monat	CHF/m²/Jahr	CHF/Monat	CHF/m²/Jahr	CHF/Monat % pro Jahr	Anpassung
037	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
038	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
039	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
040	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
041	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
042	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
043	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
044	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
045	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
046	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
047	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
048	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
049	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
050	Autoeinstellplatz	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
Autoeinstellplatz				0					0		5'880			
001	Behindertenparkpla	-1		0 Leerstand			unbefristet	100%	0		120			2026
Behindertenparkplatz				0					0		120			
Total Haus 003				0					0		6'000			
Total Liegenschaft			2'802						10'833	46	34'895	149	-3'038	-28%

Mietprognose

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

Nr.	Art	Mieter	Index	Nettomiete /Jahr	Marktmiete /Jahr	Anpassung	1 Jan-26 Dez-26	2 Jan-27 Dez-27	3 Jan-28 Dez-28	4 Jan-29 Dez-29	5 Jan-30 Dez-30	6 Jan-31 Dez-31	7 Jan-32 Dez-32	8 Jan-33 Dez-33	9 Jan-34 Dez-34	10 Jan-35 Dez-35
Haus 001																
003	Laden	Leerstand	100%	0	78'540	2026	79'325	80'119	80'920	81'729	82'546	83'372	84'206	85'048	85'898	86'757
004	Laden	Leerstand	100%	0	36'550	2026	36'916	37'285	37'658	38'034	38'414	38'799	39'187	39'578	39'974	40'374
005	Laden	Denner	100%	130'000	88'740	2026	89'627	90'524	91'429	92'343	93'267	94'199	95'141	96'093	97'054	98'024
006	Laden	Leerstand	100%	0	16'150	2026	16'312	16'475	16'639	16'806	16'974	17'144	17'315	17'488	17'663	17'840
007	Laden	Leerstand	100%	0	13'260	2026	13'393	13'527	13'662	13'798	13'936	14'076	14'217	14'359	14'502	14'647
Laden				130'000	233'240		235'572	237'928	240'307	242'710	245'138	247'589	250'065	252'566	255'091	257'642
001	Lagerraum	Leerstand	100%	0	7'050	2026	7'121	7'192	7'264	7'336	7'410	7'484	7'559	7'634	7'710	7'788
002	Lagerraum	Leerstand	100%	0	1'650	2026	1'667	1'683	1'700	1'717	1'734	1'752	1'769	1'787	1'805	1'823
008	Lagerraum	Leerstand	100%	0	16'000	2026	16'160	16'322	16'485	16'650	16'816	16'984	17'154	17'326	17'499	17'674
009	Lagerraum	Denner	100%	0	4'800	2026	4'848	4'896	4'945	4'995	5'045	5'095	5'146	5'198	5'250	5'302
Lagerraum				0	29'500		29'795	30'093	30'394	30'698	31'005	31'315	31'628	31'944	32'264	32'586
011	Büro	Leerstand	100%	0	14'640	2026	14'786	14'934	15'084	15'234	15'387	15'541	15'696	15'853	16'012	16'172
Büro				0	14'640		14'786	14'934	15'084	15'234	15'387	15'541	15'696	15'853	16'012	16'172
013	Technikraum / -f	Leerstand	100%	0	0	2026	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Technikraum / -fläche				0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
010	Anlieferung	Leerstand	100%	0	41'760	2026	42'178	42'599	43'025	43'456	43'890	44'329	44'772	45'220	45'672	46'129
Anlieferung				0	41'760		42'178	42'599	43'025	43'456	43'890	44'329	44'772	45'220	45'672	46'129
Total Haus 001				130'000	319'140		322'331	325'555	328'810	332'098	335'419	338'774	342'161	345'583	349'039	352'529
Haus 002																
006	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
007	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
008	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
009	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
010	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
011	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
012	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
013	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
014	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
015	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
016	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663

Mietprognose

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

Nr.	Art	Mieter	Index	Nettomiete /Jahr	Marktmiete /Jahr	Anpassung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
							Jan-26 Dez-26	Jan-27 Dez-27	Jan-28 Dez-28	Jan-29 Dez-29	Jan-30 Dez-30	Jan-31 Dez-31	Jan-32 Dez-32	Jan-33 Dez-33	Jan-34 Dez-34	Jan-35 Dez-35
017	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
018	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
019	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
020	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
021	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
022	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
023	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
024	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
025	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
026	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
027	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
028	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
029	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
030	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
031	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
032	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
033	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
034	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
035	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
036	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
037	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
038	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
039	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
040	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
041	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
042	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
043	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
044	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
045	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
046	Autoabstellplatz	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
Autoabstellplatz				0	24'600		24'846	25'094	25'345	25'599	25'855	26'113	26'375	26'638	26'905	27'174
001	Behindertenpark	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
002	Behindertenpark	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
003	Behindertenpark	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
004	Behindertenpark	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
005	Behindertenpark	Leerstand	100%	0	600	2026	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663
Behindertenparkplatz				0	3'000		3'030	3'060	3'091	3'122	3'153	3'185	3'216	3'249	3'281	3'314
Total Haus 002				0	27'600		27'876	28'155	28'436	28'721	29'008	29'298	29'591	29'887	30'186	30'488

Mietprognose

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
						Jan-26	Jan-27	Jan-28	Jan-29	Jan-30	Jan-31	Jan-32	Jan-33	Jan-34	Jan-35	
Nr.	Art	Mieter	Index	Nettomiete /Jahr	Marktmiete /Jahr	Anpassung	Dez-26	Dez-27	Dez-28	Dez-29	Dez-30	Dez-31	Dez-32	Dez-33	Dez-34	Dez-35
Haus 003																
002	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
003	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
004	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
005	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
006	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
007	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
008	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
009	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
010	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
011	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
012	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
013	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
014	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
015	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
016	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
017	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
018	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
019	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
020	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
021	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
022	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
023	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
024	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
025	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
026	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
027	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
028	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
029	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
030	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
031	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
032	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
033	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
034	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
035	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
036	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591

Mietprognose

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

Nr.	Art	Mieter	Index	Nettomiete /Jahr	Marktmiete /Jahr	Anpassung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
							Jan-26 Dez-26	Jan-27 Dez-27	Jan-28 Dez-28	Jan-29 Dez-29	Jan-30 Dez-30	Jan-31 Dez-31	Jan-32 Dez-32	Jan-33 Dez-33	Jan-34 Dez-34	Jan-35 Dez-35
037	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
038	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
039	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
040	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
041	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
042	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
043	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
044	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
045	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
046	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
047	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
048	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
049	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
050	Autoeinstellplatz	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
Autoeinstellplatz				0	70'560		71'266	71'978	72'698	73'425	74'159	74'901	75'650	76'406	77'170	77'942
001	Behindertenpark	Leerstand	100%	0	1'440	2026	1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
Behindertenparkplatz				0	1'440		1'454	1'469	1'484	1'498	1'513	1'529	1'544	1'559	1'575	1'591
Total Haus 003				0	72'000		72'720	73'447	74'182	74'923	75'673	76'429	77'194	77'966	78'745	79'533
Total Liegenschaft				130'000	418'740		422'927	427'157	431'428	435'743	440'100	444'501	448'946	453'435	457'970	462'549

DCF-Bewertung

EGLI_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

Beträge in CHF	Vorjahre		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Exit	Annuität		
	Jan-24	Jan-25	Jan-26	Jan-27	Jan-28	Jan-29	Jan-30	Jan-31	Jan-32	Jan-33	Jan-34	Jan-35	2036	Jahr		
	Dez-24	Dez-25	Dez-26	Dez-27	Dez-28	Dez-29	Dez-30	Dez-31	Dez-32	Dez-33	Dez-34	Dez-35	-2125	1 - 100		
Mietertrag ist ohne Investitionen	0	0	-422'927	100.0%	-427'157	-431'428	-435'743	-440'100	-444'501	-448'946	-453'435	-457'970	-462'549	-467'175	100.0%	-421'715
Mieterhöhung nach Investitionen	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Soll-Mietzins exkl. NK	0	0	-422'927	100.0%	-427'157	-431'428	-435'743	-440'100	-444'501	-448'946	-453'435	-457'970	-462'549	-467'175	100.0%	-421'715
Nicht realisierte Miete	0	0	256'455	60.6%	202'928	0	0	0	0	0	136'031	112'661	88'809	23'359	5.0%	37'914
Mietertrag ist	0	0	-166'472	39.4%	-224'228	-431'428	-435'743	-440'100	-444'501	-448'946	-317'405	-345'309	-373'740	-443'816	95.0%	-383'801
Baurechtszinsertrag	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Weitere übrige Erträge	0	0	-36'900	8.7%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-1'220
Übrige Erträge	0	0	-36'900	8.7%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-1'220
Hauswart	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Verwaltung	0	0	9'800	2.3%	7'450	7'525	7'600	7'676	7'752	7'830	7'908	7'987	8'067	8'148	1.7%	7'435
Werke	0	0	2'380	0.6%	2'380	2'404	2'428	2'452	2'477	2'501	2'526	2'552	2'577	2'603	0.6%	2'350
Abgaben, Kabelanschluss, Abonnemente	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Versicherung	0	0	6'170	1.5%	6'232	6'294	6'357	6'421	6'485	6'550	6'615	6'681	6'748	6'816	1.5%	6'152
Steuern	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Betriebskosten	0	0	18'350	4.3%	16'062	16'222	16'385	16'548	16'714	16'881	17'050	17'220	17'393	17'566	3.8%	15'938
Unterhalt allgemein	0	0	9'340	2.2%	9'340	4'670	4'717	4'764	4'812	4'860	4'908	4'957	5'007	10'317	2.2%	8'255
Unterhalt Mietobjekt	0	0	18'680	4.4%	18'680	9'340	9'433	9'528	9'623	9'719	9'816	9'915	10'014	20'634	4.4%	16'510
Laufender Unterhalt + Reparaturen	0	0	28'020	6.6%	28'020	14'010	14'150	14'292	14'435	14'579	14'725	14'872	15'021	30'951	6.6%	24'765
Baurechtszinsaufwand	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Weitere übrige Aufwände	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Übrige Aufwände	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Ausserord. Sanierung (nicht wertverm.)	0	0	435'290	102.9%	551'368	0	0	0	0	58'039	0	0	0	116'077	24.8%	107'998
Ausserord. Sanierung (wertvermehrend)	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Investitionen	0	0	435'290	102.9%	551'368	0	0	0	0	58'039	0	0	0	116'077	24.8%	107'998
Managementaufwand (nicht operativ)	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
Free Cash Flow (FCF)	0	0	278'288	65.8%	371'222	-401'196	-405'208	-409'260	-413'353	-359'447	-285'630	-313'217	-341'327	-279'221	59.8%	-236'319
DCF-Wert			7'000'000		7'588'000	8'298'000	8'249'000	8'194'000	8'132'000	8'064'000	8'047'000	8'105'000	8'138'000	8'143'000		7'000'000
Bruttorendite	0	6.04%		5.63%	5.20%	5.28%	5.37%	5.47%	5.57%	5.63%	5.65%	5.68%	5.74%		6.02%	
Nettorendite	0	2.24%		2.37%	4.83%	4.91%	4.99%	5.08%	5.18%	3.55%	3.86%	4.19%	4.85%		4.92%	
Cashflowrendite	0	-3.98%		-4.89%	4.83%	4.91%	4.99%	5.08%	4.46%	3.55%	3.86%	4.19%	3.43%		3.38%	

Diskontsatz

Risikoloser Satz (10j)	0.32%
Marktprämie	2.93%
Summe Zu-/Abschläge	1.10%
Diskontsatz nominal	4.35%

Exit

Wachstum	1.00%
Restlaufzeit (Jahre)	90
Diskontsatz real	3.32%
Erneuerungsfonds in % des GVW	1.00%

Marktwert (CHF)

7'000'000

Marktwert pro m² HNF (CHF)	4'685
Bruttorendite (Jahr 1)	6.04%
Nettorendite (Jahr 1)	2.24%
Bruttorendite (Annuität)	6.02%
Nettorendite (Annuität)	4.92%

Bewertungskommentar

Bewertung allgemein

Die Bewertung wird mittels DCF-Methode erstellt. Die potenziellen Mieteinnahmen werden durch [REDACTED] berechnet, anhand der [REDACTED] Mietmodelle, die auf Vergleichskennzahlen basiert. Eine Erfolgsrechnung der Liegenschaft sowie gültige Mietverträge liegt nicht vor. Die Betriebs- und Unterhaltskosten werden daher anhand der [REDACTED] kalkuliert.

Mieterspiegel:

Für den Mieterspiegel wurde ein Vertragsentwurf (nicht unterschrieben) vom 01.10.2022 zwischen der Segilo AG und der Denner AG als Grundlage genommen. Die Mieterträge stammen aus dem Mieterspiegel vom 01.02.2026.

Leerstände:

Der Mieter (Denner) hat keine Mindestvertragsdauer und kann nach Bedarf mit einer Frist von 6 Monaten jederzeit kündigen.

Für die Berechnung wurde angenommen, dass alle aktuell leerstehenden Flächen, sowie die allgemeinen Büroflächen im 1. Obergeschoss während 2026 und 2027 saniert werden. Während dieser Zeit bleibt der Leerstand auf 100%.

Der restliche Leerstand basiert auf Markt- und Erfahrungswerten.

Investitionen - Ausserordentliche Sanierung:

Im Jahr 2026 wird die Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden getauscht und die Südfassade wird durch neue Öffnungen aufgewertet. Während 2026 und 2027 werden sämtliche Mietflächen saniert. 2027 folgt die Sanierung der Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss, sowie der Küche und der WC- und Umkleideräumen.

2033 erfolgt die Sanierung der Denner-Mietfläche, nach Ablauf einer möglichen Vertragsfrist.

Budgetpositionen nach Jahr

2026: Laufender Unterhalt + Reparaturen: ca. 10.-/m² Nutzfläche

2026: Versicherung: ca. 2.20CHF pro m² Nutzfläche

2026: Verwaltung: ca. 3.5.-/m²

2026: Weitere übrige Erträge: Landabtretung an Kanton Zürich

2026: Werke: ca. 0.85CHF pro m² Nutzfläche

2027: Laufender Unterhalt + Reparaturen: ca. 10.-/m² Nutzfläche

2027: Verwaltung: ca. 3.9% der Soilmiete

2027: Werke: ca. 0.85CHF pro m² Nutzfläche

2028: Laufender Unterhalt + Reparaturen: ca. 5.-/m² Nutzfläche

2036: Ausserord. Sanierung (nicht wertverm.): ca. 1% vom GV-Wert

2036: Unterhalt allgemein: ca. 10.-/m² Nutzfläche

2036: Unterhalt Mietobjekt: ca. 10.-/m² Nutzfläche

Sensitivitätsanalyse (in Tausend-CHF)

Marktwert

5'092	7'000	9'435
Min. aus Sensitivitätsanalyse	Marktwertschätzung [REDACTED]	Max. aus Sensitivitätsanalyse

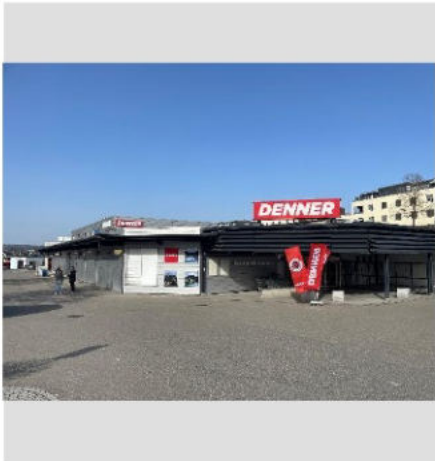
Bruttorendite

7.45%	6.02%	4.92%
Min. aus Sensitivitätsanalyse	Marktwertschätzung [REDACTED]	Max. aus Sensitivitätsanalyse

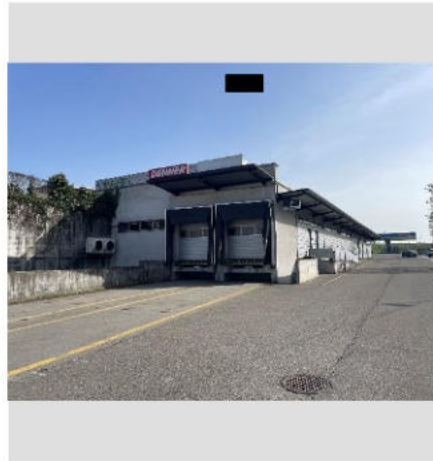
Mietzins			Diskontsatz nominal				
	Veränderung	Annuität	4.85%	4.60%	4.35%	4.10%	3.85%
	10%	464	7'303	7'750	8'249	8'807	9'435
	5%	443	6'750	7'163	7'624	8'140	8'721
	0%	422	6'197	6'577	7'000	7'474	8'006
	-5%	401	5'644	5'990	6'375	6'807	7'292
	-10%	380	5'092	5'403	5'751	6'140	6'578

Leerstand			Diskontsatz nominal				
	Veränderung	Annuität	4.85%	4.60%	4.35%	4.10%	3.85%
	-100%	0.00%	7'192	7'632	8'123	8'673	9'291
	-50%	4.50%	6'695	7'104	7'561	8'073	8'649
	0%	8.99%	6'197	6'577	7'000	7'474	8'006
	50%	13.49%	5'700	6'049	6'438	6'874	7'364

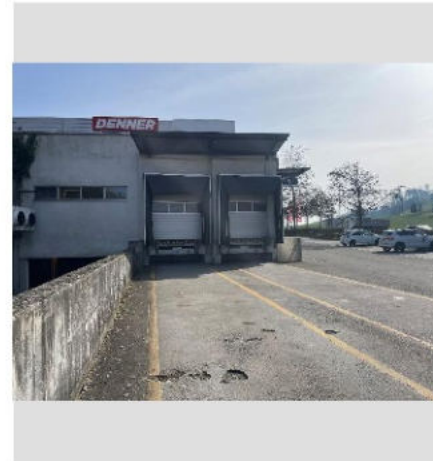
Instandsetzung			Diskontsatz nominal				
	Veränderung	Annuität	4.85%	4.60%	4.35%	4.10%	3.85%
	-10%	97	6'481	6'877	7'319	7'815	8'372
	-5%	103	6'339	6'727	7'160	7'644	8'189
	0%	108	6'197	6'577	7'000	7'474	8'006
	5%	113	6'056	6'426	6'840	7'303	7'824



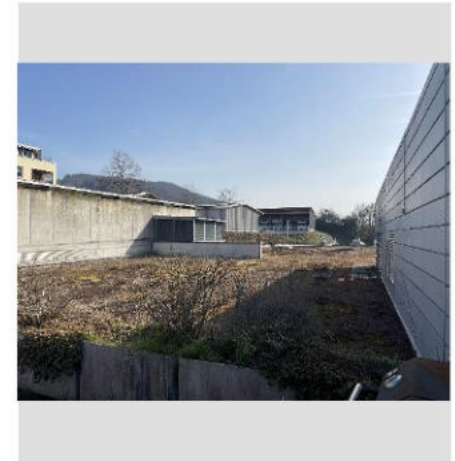
Aussen



Aussen



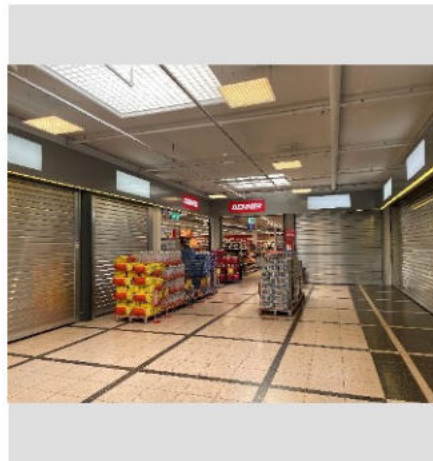
Anlieferung aussen



Dachfläche



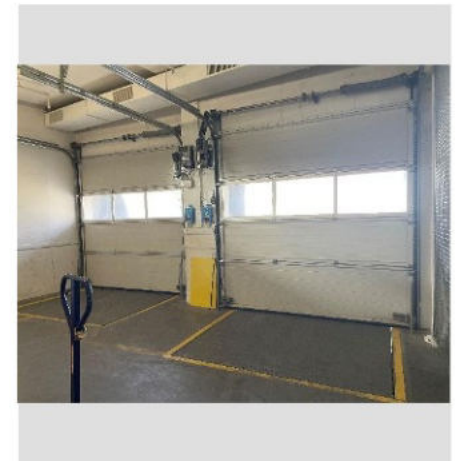
Dachterrasse



Verkehrsfläche



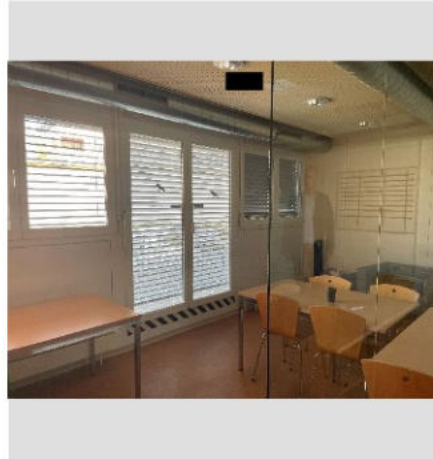
Lager EG



Anlieferung innen



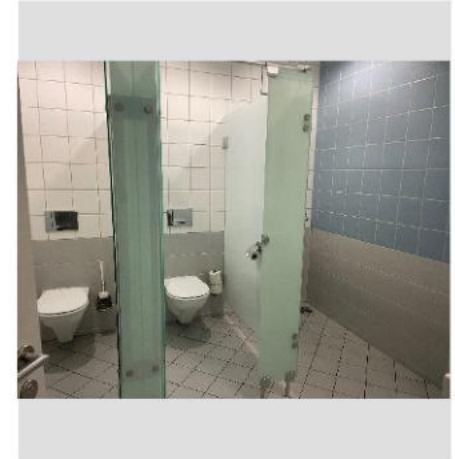
Büro



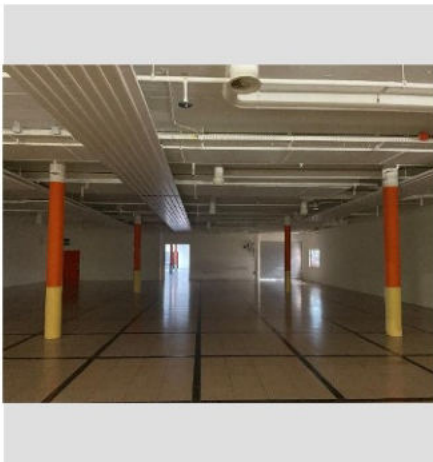
Pausenraum



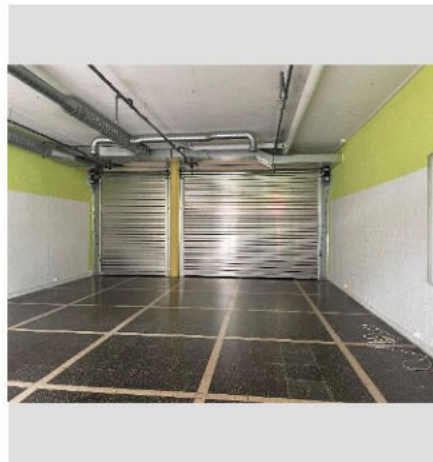
Küche



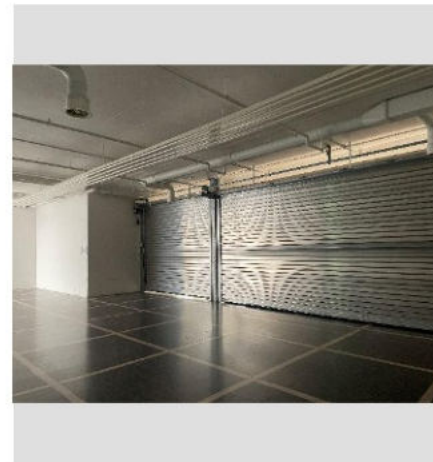
Mitarbeiter Toiletten



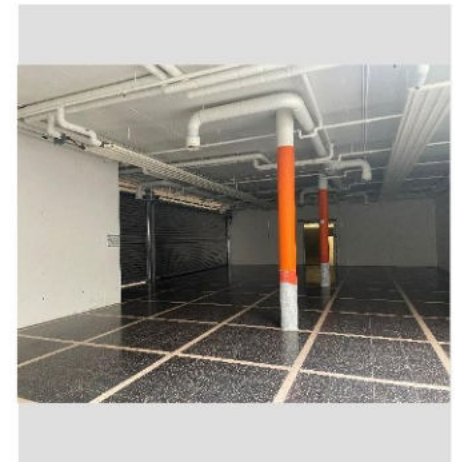
Freie Mietfläche



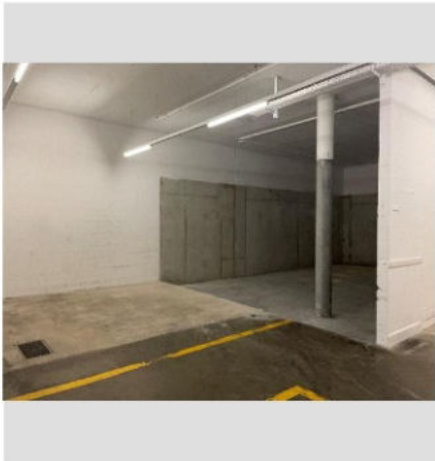
Freie Mietfläche



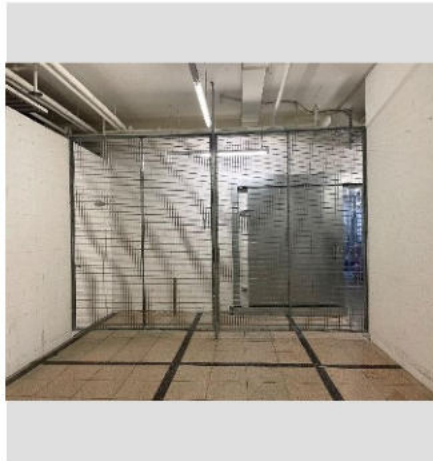
Freie Mietfläche



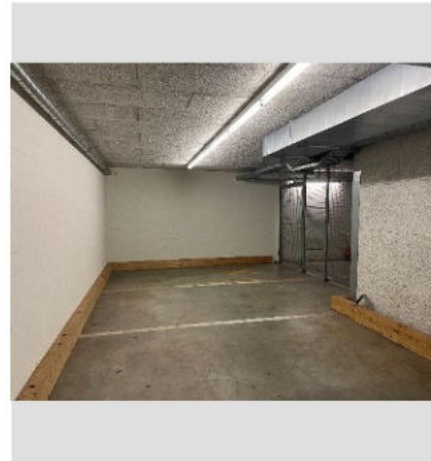
Freie Mietfläche



Freie Lagerfläche EG



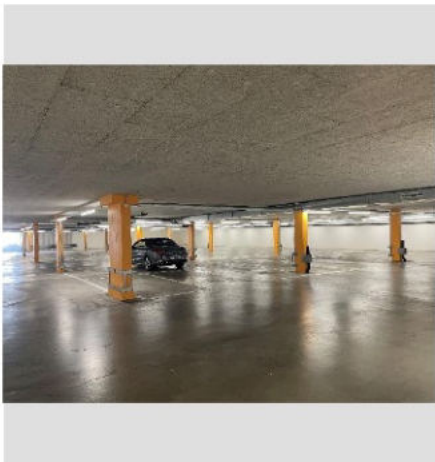
Freie Lagerfläche



Freie Lagerfläche UG



Freie Lagerfläche UG



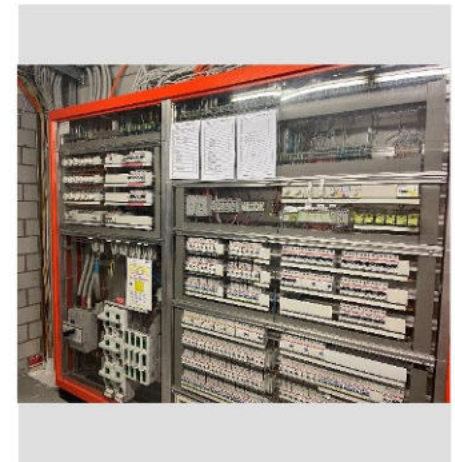
Tiefgarage



Lüftung



Heizung



Elektro

Grundlagen	Datum	Quelle	Bemerkungen
Mikrolage	19.02.2026		Mikrolage
Makrolage	19.02.2026		Makrolage
Grundbuchauszug			
Baurechts-Unterlagen			
Gebäudeversicherungs-Ausweis	16.01.2025	Gebäudeversicherung Kanton Zürich	GV-Ausweis
Katasterplan	19.02.2026	ÖREB	Katasterplan
Bau- und Zonenordnung			
Denkmalpflege			
Altlasten			
Andere Dienstbarkeitsverträge			
Verkaufsdossier			
Minergiezertifikat			
Gebäude	Datum	Quelle	Bemerkungen
Baupläne	06.03.2026	Siedlungsplaner / Architekt HTL Inova PIB AG	Grundrisspläne
Bisherige Investitionen			
Allgemeine Liegenschaftsbeschreibung			
Gebäudeversicherungsvertrag			
Bewilligungen			
Projektunterlagen			
Flächenaufstellung			
Volumenaufstellung			
Anlagekostenberechnung			
Verwaltung	Datum	Quelle	Bemerkungen
Eigentumsverhältnis			
Vertragsunterlagen			
Mieterspiegel	06.03.2026	Edmond de Rothschild REIM SA	Mieterspiegel per 01.02.2026
Erfolgsrechnung Liegenschaft			
Verwalterbericht			
Mietverträge			

Haftungsbeschränkung

1. Informationen, welche durch Dritte zur Verfügung gestellt werden und auf die in der Bewertung Bezug genommen wird, sind uns überwiegend als verlässlich bekannt. Für die Richtigkeit dieser Informationen kann [REDACTED] doch keine Gewähr übernehmen.
2. Angaben über Verkaufspreise, Mietpreise, Marktbedingungen einschliesslich der wirtschaftlichen, ortsplannerischen und ortspolitischen Einflüsse sowie anderer relevanter Marktdaten stammen neben eigenen Informationen zum Teil aus Quellen von Behörden sowie anderer privater und öffentlicher Institutionen oder aus Befragungen von Immobilienexperten und aus der einschlägigen Literatur. Obwohl unsere Annahmen und Schätzungen auf der Basis unserer Erfahrung von vorhandenem und erarbeiteten Datenmaterial gründlich vorbereitet werden, können wir für die Richtigkeit des Datenmaterials und dafür, dass die Ergebnisse unserer Untersuchung tatsächlich in dieser Form eintreten, keine Haftung übernehmen.
3. Im Zuge der Erstellung der vorliegenden Bewertung wurde seitens der [REDACTED] unterstellt, dass die von Auftraggeber und Behörden bereitgestellten Informationen die bewertungsrelevanten Parameter der Liegenschaften zum Bewertungsstichtag vollumfänglich und aktuell repräsentieren. Sollten sich im Zusammenhang einer weiteren Verwendung dieser Bewertung abweichende wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, so behält sich die [REDACTED] vor, die vorliegende Bewertung entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.
4. Im Rahmen der Bewertung sind wir davon ausgegangen, dass für die Grundstücksflächen sowie die dazugehörigen Gebäudeeinheiten volle Übereinstimmung mit allen geltenden nationalen und lokalen Planungs und Umweltrichtlinien besteht. Für allfällige Abweichungen kann keine Haftung übernommen werden.
5. Angaben über Masse und Flächen der in der Bewertung aufgeführten Grundstücke und Gebäude werden uns vom Auftraggeber mitgeteilt oder glaubwürdigen Quellen entnommen. Eigene Vermessungen werden durch uns nicht in Auftrag gegeben. Daher können wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen.
6. Die Bewertung wird unter der Annahme durchgeführt, dass die Räumlichkeiten und ihre Nutzung sämtlichen relevanten derzeit gültigen Gesetzesvorschriften auf örtlicher wie auf kantonaler und nationaler Ebene entsprechen, ebenso wie Teilen von Gesetzen oder sonstigen Auflagen in Bezug auf Stadtplanung und Brandschutz. Eine Überprüfung der gesetzlichen Vorschriften wird nicht durchgeführt. Die Haftung diesbezüglich kann nicht übernommen werden.
7. Altlasten auf den Objektgrundstücken und Gebäuden sind uns, soweit in den Bewertungen nicht ausdrücklich erwähnt, nicht bekannt gemacht worden. Bodenanalysen und Altlastengutachten werden durch uns nicht in Auftrag gegeben. Eine Haftung diesbezüglich kann nicht übernommen werden.
8. Bei der vorliegenden Bewertung handelt es sich um eine Wertermittlung. Umstände, die Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert der Immobilien haben, wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Im speziellen wurde eine käuferindividuelle Finanzierung nicht berücksichtigt und eine käuferindividuelle nachsteuerliche Betrachtung nicht durchgeführt. Zukünftige Zinsänderungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung haben.
9. Wirtschaftliche Prognoserechnungen, falls Bestandteil der Bewertung, unterstellen, dass die Grundstücke und Gebäude über den gesamten Betrachtungszeitraum wirtschaftlich und professionell verwaltet, instandgehalten und vermarktet werden.
10. Sämtliche von uns als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, müssten die Bewertungen entsprechend angepasst werden.

Besichtigung und technische Informationen

Besichtigungsdatum:	05.03.2026
Teilnehmer anzeigen:	Marco Keyerleber - Gemeinde Eglisau Shkumbim Gjukaaj - Edmond de Rothschild REIM SA [REDACTED]
Datenbankstand:	7.01.02.01 / 6.08.14.01
Bewertungsszenario:	[REDACTED] Bewertung

Überblick DCF-Methodik

Marktwert	Die Bewertung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Swiss Valuation Standards (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). In Übereinstimmung mit der Marktwertdefinitionen von SVS, RICS und IVSC (International Valuation Standards Committee) wird der Marktwert definiert als: Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.	Bewertungshorizont	Der Zeithorizont der expliziten Prognoseperiode beträgt 10 Jahre.
		Zahlungseingänge	Sämtliche Cashflows werden mittelschüssig diskontiert.
		Netto Cashflows	Ausgehend von den Bruttoerträgen werden über diverse Zwischenschritte die Netto Cashflows ermittelt. Dies erfolgt in Anlehnung an den Kontenplan der Swiss Valuation Standards (SVS) der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). In Abweichung zu diesem Kontenplan unterteilen wir jedoch die Bruttoerträge zusätzlich nach Erträgen vor und nach Investitionen, um unseren Auftraggebern mehr Transparenz bezüglich der möglichen Mieterhöhungen durch die geplanten Investitionen zu gewähren.
Vorgehen	Grundlage für die Wertermittlung bildet das Discounted Cash Flow - Verfahren (DCF): • Dabei werden in einem ersten Schritt die jährlich erwarteten Netto Cashflows (Bruttoerträge abzüglich sämtlicher Bewirtschaftungsaufwände und Investitionen) über die Dauer der expliziten Prognoseperiode geschätzt. • In einem zweiten Schritt werden diese Netto Cashflows mittels dem Barwertverfahren auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert und danach addiert. • Im dritten Schritt wird der heutige Gegenwart derjenigen Cashflows bestimmt, welche nach der expliziten Prognoseperiode anfallen. Da diese in weiterer Zukunft liegen und somit schwieriger zu prognostizieren sind, werden sie mit Hilfe des Ertragswertverfahrens und normierten Cashflows ermittelt. Dieser Ertragswert entspricht dem Gegenwart der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Ende der expliziten Prognoseperiode und wird daher auch Restwert oder Exit-Wert genannt. Dieser Restwert wird nun ebenfalls mit dem Barwertverfahren auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert. • Als letzter Schritt werden die zwei Barwerte aus Schritt zwei und drei summiert, um den DCF-Wert zu erhalten.	Bruttoertrag	Die Einnahmen der Liegenschaften werden auf Stufe Mietvertrag (Ausnahmsweise auf Stufe Erfolgsrechnung) budgetiert. Grundsätzlich verändern sich die Bruttoerträge über die budgetierte Zeit aufgrund von: • Mietgesetz und vertragliche Vereinbarungen während der Mietdauer • Marktanpassungen eines bestehenden Mietpotenzials • Mietzinsanpassungen aufgrund wertvermehrender Investitionen
		Vertragsmieten	Büro- und Gewerbemieten sind meist an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gebunden. Wohnungsmieten sind gemäss Mietrecht an den Hypothekarzins gekoppelt, enthalten jedoch auch eine Teuerungskomponente. Die vertraglich fixierten prozentualen Mietzinsanpassungen werden übernommen, fehlende Angaben aus der [REDACTED] Datenbank geschätzt. Die resultierenden Indexierungsgrade werden danach während der Mietdauer mit der geschätzten Inflation multipliziert um die Entwicklung der Vertragsmieten zu eruieren.
		Marktmieten	Zur Bestimmung der Marktmieten werden verschiedene Quellen verwendet. Einerseits sind dies unsere ökonomischen Angebotsmietmodelle, welche unter Berücksichtigung der Mietobjekteigenschaften die erwartete Angebotsmiete bestimmen. Gleichzeitig werden diese Modellwerte mit den Informationen aus dem [REDACTED] abgeglichen und mit aktuell ausgeschriebenem Mietinseraten verifiziert. Die Anpassung der bestehenden Mieten an die Marktmieten erfolgt nach Mietvertragsablauf, sofern keine Mietoptionen vorhanden sind, respektive linear über die Zeit verteilt bei unbefristeten Mietverhältnissen.
		Investitionsbedingte Mieterhöhungen	Die wertvermehrenden Investitionen werden mit dem rechtlich zulässigen Verzinsungssatz multipliziert, um die rechtlich erlaubten Mieterhöhungen zu eruieren. Der Verzinsungssatz hängt von der Lebensdauer der sanierten Gebäudeelemente, dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz sowie vom Unterhaltssatz ab. Die rechtlich erlaubten Mieterhöhungen werden zudem mit den Mietmodellen auf ihre Marktfähigkeit geprüft und im Zweifelsfall auf ein marktübliches Niveau reduziert.
		Ertragsausfälle	Die Ertragsausfälle werden ausgehend von der aktuellen Situation über einen angemessenen Zeitraum ans liegenschaftsspezifische langfristige Marktniveau gemäss [REDACTED] angepasst. Bei Sanierungen und Mietvertragsabläufen wird in der Regel mit einem temporär erhöhten Ertragsausfall gerechnet.

Überblick DCF-Methodik

Bewirtschaftungsaufwand	Sofern historische Bewirtschaftungsaufwände verfügbar sind, werden diese für jedes Konto der Erfolgsrechnung analysiert und mit den Werten aus dem [REDACTED] verglichen. Andernfalls wird direkt mit den Werten aus dem [REDACTED] gerechnet. Darauf basierend wird pro Konto das Budget für die Dauer der expliziten Prognoseperiode erstellt.	Restwert	Der Restwert entspricht dem Ertragswert im Residualjahr (Exit). Er setzt sich aus den normierten Netto Cashflows, der Restnutzungsdauer und dem Kapitalisierungszinssatz zusammen. Diese Komponenten sind liegenschaftsspezifisch und werden in der DCF-Bewertung explizit ausgewiesen.
Investitionen	Die Investitionen werden mit Hilfe von REPM QC CapEx geschätzt. Dies ist ein von [REDACTED] und [REDACTED] entwickeltes Modul unserer Bewertungs- und Portfoliomanagementsoftware, welches auf einem Rechenmodell basiert, das von einem unserer Architekten an der ETH Zürich entwickelt wurde und später von verschiedenen Firmen kommerziell umgesetzt worden ist. Das Entwertungsverhalten einer Liegenschaft wird dabei als Funktion der Zeit, des Liegenschaftstyps und seinen spezifischen Bauelementen sowie dem Zustand und der Bauqualität jedes einzelnen Bauelements beschrieben. Das Rechenmodell wird regelmässig anhand effektiv stattgefundenen Sanierungsprojekten kalibriert und aktualisiert. Als Resultat lässt sich u.a. eine bauelementspezifische typische Wert- und Alterskurve ermitteln (gestrichelte Linie), woraus der optimale Instandsetzungszeitpunkt berechnet werden kann. Bei einer Desktopbewertung orientieren wir uns primär an den Sanierungsjahren und den typischen Alterskurven, während bei einer Bewertung mit Begehungen unsere Experten die typischen Alterskurven je nach verwendeten Baumaterialien und tatsächlichem Zustand entsprechend adjustieren. Die resultierenden Investitionen bilden einerseits die Basis für die Budgetierung der Investitionsbeträge während der Dauer der expliziten Prognoseperiode. Andererseits werden sämtliche während der Restlaufzeit anfallenden Sanierungen in eine Annuität umgerechnet und für die Normierung der Cashflows des Exitwertes verwendet. Letztendlich erfolgt eine Einschätzung der Wertvermehrung der baulichen Massnahmen zur Eruierung der investitionsbedingten Mieterhöhungen.	Diskontsatz	Der Diskontsatz wird aufgrund des grössten Schweizer Transaktions- bzw. Immobiliendaten-Pools ökonometrisch ermittelt. Das verwendete Modell eruiert dabei den marktüblichen durchschnittlichen Diskontsatz (nominal) und adjustiert diesen danach in Abhängigkeit der Liegenschaftseigenschaften für die einzelnen Risikokomponenten nach unten (unterdurchschnittliche Risikoausprägung) respektive nach oben (überdurchschnittliche Risikoausprägung). Sowohl der marktübliche durchschnittliche Diskontsatz als auch die liegenschaftsspezifischen Zu- und Abschläge sind in den Bewertungsparametern transparent aufgeführt.
		Nachhaltigkeit	Die Nachhaltigkeit einer Liegenschaft wird (optional) anhand einer Vielzahl von Kriterien, aufgeteilt in fünf Hauptgruppen, mit der [REDACTED] Nachhaltigkeitsanalyse beurteilt. Das Resultat zeigt, wie gut eine Immobilie den Anforderungen der einzelnen Dimensionen der Nachhaltigkeit genügt, und legt ihre Stärken und Schwächen bezüglich der Nachhaltigkeit dar. Unabhängig davon, ob die optionale Nachhaltigkeitsanalyse durchgeführt wurde oder nicht, berücksichtigen wir in jedem Fall verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte indirekt im Rahmen jeder Marktwertschätzung. So beeinflusst beispielsweise die Wahl der Baumaterialien sowohl die Lebensdauer, als auch die Erneuerungskosten der Bauteile, während ein nachhaltiger Innenausbau zu höheren Mieten und tieferen Mietzinsausfällen führen kann.

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Eglisau	2005	CH143199778325	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 2694, Plan 26, Sandgrueb	22.11.2021		Bestandesänderung
	59	28	Gesamtfläche			
	21	31	Gebäude			
			Gebäude Handel, Nr. 05501263, Sandgruebstrasse 1			
	21	31	Bodenbedeckung			
	27	99	Gebäude			
	9	98	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	SEGILO SA, Aktiengesellschaft (AG), Eglisau, CHE-145.342.549, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonnant 2, 1207 Genève, Alleineigentum	15.07.2013	270	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Revers betr. Pflichtabstellplätze im Baulinienbereich der Sandgruebstrasse.	09.04.2002	68	CH7326-0000-0012-30957	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Parkplätze im Bauliniengebiet der Zürcherstrasse.	09.04.2002	69	CH7326-0000-0012-31049	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Unterstände im Bauliniengebiet der Zürcherstrasse.	28.05.2003	128	CH7326-0000-0012-31150	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Eglisau	23.01.2004	26	CH7326-0000-0017-87873	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Bauteile im Baulinienbereich.	11.03.2009	58	CH7326-0000-0014-11655	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Eglisau	2005	CH143199778325	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Grundbuchsperre Weiteres: nicht öffentlich	07.06.2022	156	CH7326-0000-0020-60656	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Telefonanlage (Bezirkskabel Bülach - Eglisau)	17.10.1959	132	CH7326-0000-0016-55261	
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegschächten	18.02.1988	15	CH7326-0000-0016-91968	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht	06.09.1996	181, 185	CH7326-0000-0016-75263	
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Wasserleitung	28.05.1997	114	CH7326-0000-0019-56871	
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung	28.05.1997	115	CH7326-0000-0019-56770	
Recht	Grunddienstbarkeit Baurecht für Schutzraum-Notausstieg	09.04.2002	67	CH7326-0000-0016-48162	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbau- und Zugangsrecht	09.04.2002	67	CH7326-0000-0016-48263	
Last	Personaldienstbarkeit Öffentliches Fusswegrecht	07.05.2003	101	CH7326-0000-0019-56669	
Last	Grunddienstbarkeit Nutzungsbeschränkung	23.05.2003	118	CH7326-0000-0016-48364	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Eglisau	2005	CH143199778325	3/4

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Grenzbaurecht für Autounterstand und Recht zur Mitbenützung der Abschlusswand für statische und bauliche Zwecke mit Regelung der Unterhaltspflicht	23.05.2003	119	CH7326-0000-0016-48465	
Last	Grunddienstbarkeit Grenzbaurecht für Tiefgarage und Recht zur Mitbenützung der Abschlusswand für statische und bauliche Zwecke mit Regelung der Unterhaltspflicht	23.05.2003	119	CH7326-0000-0016-48566	
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Erdanker	23.05.2003	120	CH7326-0000-0016-75364	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Gläubigerregister BSI SA, Zweigniederlassung (ZN), Genève, CHE-330.447.413, boulevard du Théâtre 8, 1204 Genève *	6'000'000.00	M10	1	30.06.2014	146	CH7326-0000-0001-27355	

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Eglisau	2005	CH143199778325	4/4

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	07.01.2025, 14.43 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M	Mann	Vormerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
m2	Quadratmeter	Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen
		Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung
		Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Auftragsnummer A25-000028
Auszug 2025/16

Gebühr CHF 55.00

Coll:



GRUNDBUCHAMT EGLISAU


Benjamin Koch, Notar-Stellvertreter