

Bewertungsbericht

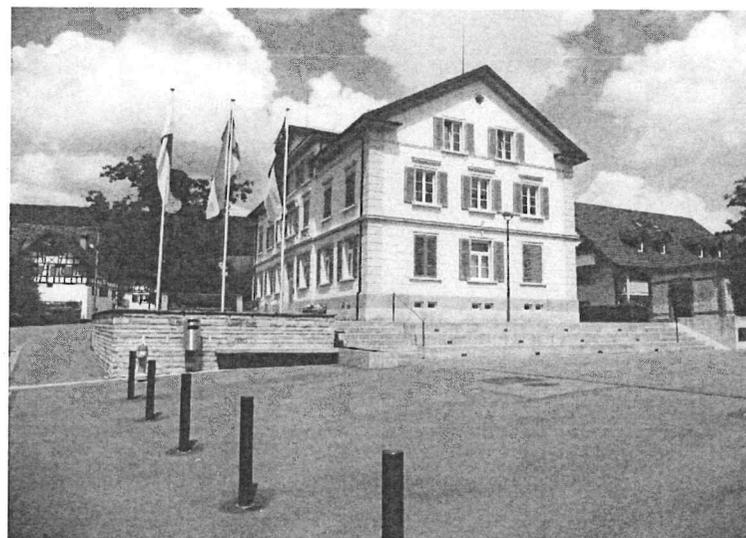
Immobilien-Dienstleistungen

Vorderdorfstrasse 40, 8112 Otelfingen

Bewertungsobjekt

Altes Gemeindehaus

Bewertungsexperte	Olivier Altenburger
E-Mail	olivier.altenburger@zkb.ch
Direktwahl	044 292 55 00
Sekretariat	044 292 59 59
Adresse	Zürcher Kantonalbank Immobilien-Dienstleistungen Postfach, 8010 Zürich
Homepage	www.zkb.ch/immobilien



Management Summary

Altes Gemeindehaus

Vorderdorfstrasse 40, 8112 Otelfingen

Marktwert	CHF	2'350'000
Realwert	CHF	3'739'000
Ertragswert	CHF	2'347'000
Bruttorendite auf Mietwert		6.39%
Baujahr		1877, 1914
Grundstücksfläche total		2'070 m ²
Nutzfläche Wohnen		96 m ²
Nutzfläche Gewerbe		671 m ²



Profil

Stärken (objektbezogen, "intern")

Zentraler Lage im Ortskern

Repräsentatives Gebäude im klassizistischen Architekturstil mit grossflächigem Umschwung

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Westregion von Zürich mit stetigem Wachstum

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Liegenschaft mittelfristig mit umfassendem Erneuerungsbedarf

Ursprünglich als repräsentatives Schulgebäude konzipierte Liegenschaft an zentraler Lage ist ohne öffentliche Nutzung mässig Standortkonform resp. bedingt zweckmässig nutzbar

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Aufgrund integralem Denkmalschutz => eingeschränkte Marktfähigkeit

Zürich, 15. August 2016

*Skala: 5 = höchste Note / 1 = tiefste Note

Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Altes Gemeindehaus	
Adresse	Vorderdorfstrasse 40, 8112 Otelfingen	
Kunde/Eigentümer	Politische Gemeinde Otelfingen	
Auftraggeber	Politische Gemeinde Otelfingen	
Zweck	Übertragung der Liegenschaft ins Finanzvermögen	
Experte	Olivier Altenburger	044 292 55 00
	olivier.altenburger@zkb.ch	
Grundlagen	Katasterplan	28.06.2016
	Grundbuchauszug	28.06.2016
	Gebäudeversicherungs-Nachweis Geb. Nr. 70	17.01.2013
	Gebäudeversicherungs-Nachweis Geb. Nr. 71	17.01.2013
	Eintrag in den Inventar der kommunalen Heimatschutzobjekte	01.04.1986
	Mieterspiegel	29.06.2016
Planunterlagen	1955	
	Investitionen (Unterhalt/Sanierungen) seit 1995 bis heute	29.06.2016
Besichtigungstermin	Besichtigung mit Herrn Martin Senn (Leiter Finanzen und Steuern der Gemeinde Otelfingen)	
	25.07.2016	
Bewertungsstichtag	25.07.2016	
Datum der Bewertung	15.08.2016	

Beurteilung Lage

Vorderdorfstrasse 40, 8112 Otelfingen

Makrolage

Gemeinde	Bezirk	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Otelfingen	Dielsdorf		■			

Bezirk Dielsdorf vom Rand der Stadt Zürich im Süden bis zur nördlichen Landesgrenze am Rhein, Nähe zur Stadt Zürich und zum Flughafen, gute Lebensqualität aufgrund guter Wohnlagen, ländlichem Charakter, beliebte Erholungsgebiete, gute Verkehrsinfrastruktur mit teilweise hoher Lärmbelastung

Mikrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Standortkonformität	Ursprünglich als Schulhaus erstellter Repräsentativbau im klassizistischen Architekturstil, mit erhöhtem, rundumführenden ehemaligen Pausenplatz, inmitten des Dorfkerns. Das ursprünglich als Schulgebäude konzipierte und bis zur Erstellung der neuen Gemeindekanzlei als Gemeindehaus genutzte Gebäude, ist ohne repräsentative resp. öffentliche Nutzung mässig standortkonform.		■			
Zentralität	Zentrale Lage im Ortskern					■
Prestige der Lage	Gute Wohn- und Geschäftslage im verkehrsberuhigten Dorfkern				■	
Erschl. öff. Verkehr	Bushaltestellen Schule, Post und Landstrasse in Gehwegdistanz (ca. 250 m bis 450 m) mit Verbindung zum Bahnhof und nach Boppelsen; S-Bahn nach Zürich im 1/2-Std.-Takt, Fahrzeit 27 Min.				■	
Erschl. priv. Verkehr	Autobahnanschluss A1 Wetzlingen in ca. 4.5 km Fahrgewegdistanz				■	
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Ortskern (Metzgerei, Bäckerei) sowie im Gewerbegebiet (Aldi, Spar) vorhanden			■		
Schulen	Kindergarten, Primar-/Oberstufe im Ort			■		
Freizeitangebot	Vereine, Sportanlage, Golfpark Otelfingen, Wandergebiet Lägern			■		
Immissionen	Innerhalb verkehrsberuhigter Tempo-30-Zone				■	
Passantenlage	Zentrale Lage im Ortskern					■
Werbewirksamkeit	Repräsentative Lage an der Vorderdorfstrasse				■	
Fazit Mikrolage	An zentraler Lage im Ortskern von Otelfingen, an der Vorderdorfstrasse mit Gemeindebach, angrenzend an die Gemeindeverwaltung				■	

Objektdaten

Bezeichnung	Altes Gemeindehaus		
Objektadresse	Vorderdorfstrasse 40, 8112 Otelfingen		
Gemeinde/Bezirk	Otelfingen	Dielsdorf	
Kunde/Eigentümer	Politische Gemeinde Otelfingen		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. 2059	2'070 m ²	Alleineigentum
Werteffluss Grundbuch	Dienstbarkeiten: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Kat. Nr. 2058 Überbaurecht für Tiefgarage Geb. Nr. 885 zugunsten Kat. Nr. 2058 Weitere Eintragungen ohne Einfluss auf die Wertfindung		
Bemerkungen	Die Wertrelevanz der aufgeführten Grundbucheintragungen ist in der Wertfindung berücksichtigt.		

Gebäudedaten

Gebäude 1

Gebäudebezeichnung	Mehrzweckgebäude (ehem. Schul- resp. Gemeindehaus)		
Gebäudeversicherungs-Nr.	70		
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'888'000	Schätzzjahr GVZ	2012
Baujahr	1877		
Kubatur	3'885 m ³		
Kubaturart	GVZ		

Gebäude 2

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude (ehem. Waschküchen)		
Gebäudeversicherungs-Nr.	71		
Gebäudeversicherungswert	CHF 40'000	Schätzzjahr GVZ	2012
Baujahr	1914		
Kubatur	46 m ³		
Kubaturart	GVZ		

Denkmalschutz

Das Gebäude Vers. Nr. 70 ist im Inventar der kommunalen Heimatschutzobjekte erfasst (gemäss § 203 PBG). Der Schutzzweck ist der integrale Schutz des ganzen Gebäudes sowie der Verzicht auf jegliche Erweiterung oder sonstige Anbauten.

Ökologische Risiken

Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Bodenbelastungen (Bodenverunreinigungen, Schadstoffe etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weiterer möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Schätzwert nicht berücksichtigt.
Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt nicht in einem diesbezüglich öffentlich zugänglichen Register vermerkt oder eingetragen.

Aufgrund des Gebäudealters kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumaterialien verwendet wurden, die heute als problematisch eingestuft werden. Allfällige damit verbundene Entsorgungskosten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Bauvorschriften

Kernzone I
Das Objekt Vers. Nr. 70 ist im Kernzonenplan als Gebäude erfasst, welches nur in seinen bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden kann. Kleinere Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen.

Beurteilung Gebäude

Mehrzweckgebäude (ehem. Schul- resp. Gemeindehaus)

	Baustandard			Zustand						
	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gebäudestandard/-zustand										
Gebäudestruktur (Rohbau)		■								
						■				
Fassade				■						
									■	
Fenster			■							■
Sonnenschutz		■								■
Dach		■								■
								■		

Elektroinstallationen	Mehrheitlich einfacher, älterer Standard		■																	
	Mehrheitlich älterer Standard, mittelfristig mit Erneuerungsbedarf																			
Wärmeerzeugung/-verteilung	Wärmeerzeugung mit Ölheizkessel und Stahlölkessel im Tankraum, Wärmeverteilung über Wandheizkörper mit		■																	
	Wärmeverteilung mehrheitlich älteren Standards mit neueren Raumthermostatventilen; Ölheizkessel vermutlich aus Bj. 1998, der Brenner wurde mal ersetzt.																			
Sanitärinstallationen	Einfacher bis durchschnittlicher Standard; zentraler Warmwasserboiler (Inhalt: 400 Liter) für WC-Anlagen und Fechtclub, lokale Elektrodurchlauferhitzer in Büroteeküche im EG, in Küche der Wohnung im 1. OG und im Spielgruppenzimmer im DG		■																	
	Mehrheitlich älterer Standard, teilweise erneuerte Installationen																			
Ausbau Büroflächen im EG	Durchschnittlicher, älterer Ausbaustandard; Bodenbeläge und Sockelelektrokanäle mieterseitig erstellt, Wände mit Verputz, Deckenverkleidung mit Täfer, Deckenleuchten, Teeküche, Archivraum mit Rollarchivregalen																			
	Mehrheitlicher Ausbaustandard der 70er Jahre; aufgrund des Ausbaualters besteht mittelfristig Sanierungsbedarf																			
Ausbau Wohnung im 1. OG	Mehrheitlich einfacher bis sehr einfacher, älterer Wohnbaustandard		■																	
	Aufgrund des Ausbaualters, mit einem nicht mehr zeitgemässen Wohnbaustandard und entsprechenden Abnützungen, besteht umfassender Sanierungsbedarf.																			
Ausbau Gemeindsaal im 1. OG	Bodenbelag mit Laminat, Wände mit Verputz, Deckenverkleidung mit Pavatexplatten, Einbauschränke																			
	Ca. 1955 Umnutzung zu Schulzimmer																			
	2013: Trittschalldämmung Boden, Bodenbelag mit Laminat																			
Ausbau Spielgruppenraum DG	Einfacher, älterer Standard mit Linolbodenbelag, Wände mit Verputz resp. Täfer, Decke mit Abrieb, Einbauschränke, Wandtrog		■																	
	Aufgrund des Ausbaualters besteht mittelfristig Sanierungsbedarf																			
Ausbau Fechtclub im UG	Mieterseitiger Ausbau																			
	-																			
Allg. Ausbau / WC-Anlagen	WC-Anlagen, in WC-Anlage integriertes Badezimmer der Wohnung sowie Teeküche des Gemeindsaals mehrheitlich in einfachem, älterem Standard		■																	
	Sanitärräume ca. aus Bj. 1955; aufgrund des Ausbaualters besteht Sanierungsbedarf.																			

Parkierung/Umgebung	Umlaufender Platz mit Asphaltbelag, Parkierungsbereich mit Rasengittersteinen, Brüstungsmauer entlang Vorderdorfstrasse mit integriertem Brunnen, Treppenanlage mit Sitzstufen, Sitzbänke, Baumbestand, Fahnenmasten, Aussenleuchte, Vorbereich vor Gemeindeverwaltung mit Glas-/Metallvitrienen, Rasenrabatte																			
	Durchschnittlicher bis guter Anlage- und Unterhaltszustand																			
	2009 Erneuerung Aussenbereich vor neuer Gemeindeverwaltung																			
Ehemaliges Waschküchen	Massivbauweise, Sichtbacksteinfassade, Betonflachdach, Holzfenster mit Isolierverglasung, Stromanschluss und Beleuchtung, Zementbodenbelag, verputzte Wände und Decke		■																	
	Wand- und Deckenbereich um ehemaligen Kaminschacht mit Verputzabplatzungen, vermutlich aufgrund undichtem Dachanschluss, ansonsten durchschnittlicher Bau- und Unterhaltszustand; eine Dachsanierung ist unmittelbar angezeigt.																			
Fazit Baustandard	Repräsentative Gebäudearchitektur; Gebäudehülle aus heutiger Sichtweise mit ungenügendem Wärmeschutz, Haustechnik und Ausbau mehrheitlich in einfachem, älterem Standard																			
Fazit Zustand	Gebäudehülle mehrheitlich in gutem Bau- und Unterhaltszustand; Haustechnik und Ausbau ist mittelfristig oder bei einer Um- resp. Neunutzung umfassend zu erneuern; Umgebungsarbeiten in durchschnittlichem bis gutem Anlage- und Unterhaltszustand; ehemaliges Waschküchen mit Sanierungsbedarf im Dachbereich																			

Konzept		Konzept				
		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Einteilung	UG: Vorplatz, Fechtsaal, Korridor, Garderobe, Archivraum, Technikraum, Öltankraum EG: Eingang, Bürofläche 1, Bürofläche 2, rückwärtiger Eingang, WC-Anlage 1. OG: Vorplatz, 5-Zimmerwohnung (Nasszelle ausserhalb Wohnung), Gemeindsaal, WC-Anlage 1. DG: Spielgruppenzimmer, 2 x Estrich, WC-Anlage mit int. Badezimmer und Wackküche für Wohnung im 1. OG 2. DG: Kehlboden Aussen: Waschküchen Parkplätze: 6 markierte Aussenabstellplätze			■		
Nutzungsflexibilität	Zweibündiges, ursprünglich als Schulhaus erstelltes Gebäude mit in Gebäudeflügeln flexibler Grundrissstruktur (bis auf Wohnung im 1. OG ohne tragende Innenwände). Vielseitige Nutzungen wie Gastgewerbe, Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen in den oberen Geschossen sind denkbar. Aufgrund des integralen Schutzes des gesamten Gebäudes, ohne Möglichkeiten für Erweiterungen oder Anbauten, beschränkt sich eine Um- oder Neunutzung auf die bestehende Gebäudestruktur.			■		
Interne Erschliessung	Haupteingang über Aussentreppe, rückwärtiger Nebeneingang, zentrales Treppenhaus (UG bis 1. DG)			■		
Fazit Konzept	Zweibündiges Gebäude mit zwischenliegendem Treppenhaus und halbgeschossversetztem Nasszellenstrakt. Gebäudeflügel mit flexibler Grundrissstruktur (bis auf Wohnung im 1. OG mit nicht tragenden Wänden). Aufgrund des integralen Schutzes des gesamten Gebäudes beschränken sich Neu- resp. Umnutzungsmöglichkeiten auf die bestehende Gebäudestruktur.			■		
Nutzung		Nutzung				
		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Vermietbarkeit	Aufgrund der zentralen Lage und des repräsentativen Gebäudetyps (hinsichtlich möglichen Gewerbe- und Wohnnutzungen) gut vermietbar				■	
Nutzungsart	Wohn- und Gewerbeliegenschaft			■		
Umnutzungspotenzial	Aufgrund des integralen Schutzes des gesamten Gebäudes beschränken sich Neu- resp. Umnutzungsmöglichkeiten auf die bestehende Gebäudestruktur		■			
Fazit Nutzung	Aufgrund Lage und Objekttyp durchschnittliche bis gute Nutzungsausprägungen			■		

Verkäuflichkeit		Verkäuflichkeit				
		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Verkäuflichkeit	Aufgrund Lage und Objekttyp würde eine gute Nachfrage bestehen, jedoch aufgrund des umfassenden Denkmalschutzes ist die Veräußerlichkeit eingeschränkt.		■			
Potenzial (Ausnutzung)	Aufgrund des integralen Schutzes des gesamten Gebäudes beschränken sich Neu- resp. Umnutzungsmöglichkeiten auf die bestehende Gebäudestruktur mit bestehender Aussenanlage.		■			
Fazit Marktfähigkeit	Aufgrund des integralen Schutzes des gesamten Gebäudes ist die Marktfähigkeit eingeschränkt.		■			

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsausprägung der bewerteten Immobilie wird durch die Gesamtheit aller nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften bestimmt. Bei der Festlegung des Wertes der Immobilie werden diese entsprechend systematisch berücksichtigt. Die nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften entsprechen dabei dem wegweisenden Leitfadens „Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien“ für Deutschland, Österreich und die Schweiz (NUWEL).

Die Würdigung der Nachhaltigkeitsausprägung der Immobilie ist in der folgenden Tabelle aggregiert dargestellt:

		Nachhaltigkeit				
		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Lage	Anschluss öffentl. Verkehrsmittel und/oder relevante Einrichtungen, Immissionen, Naturgefahren/Umweltrisiken				■	
Grundstück	Bodenbelastungen, Wasserversickerungsmöglichkeit, Eignung zur Nutzung erneuerbarer Energien, elektromagnetische Felder, Radonbelastung, Nachhaltigkeit der Freiflächengestaltung			■		
Gebäude	Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit, Unterhaltsfreundlichkeit, Flexibilität/Flächeneffizienz, städtebauliche Qualität, energetische Effizienz, bauphysikalische Eigenschaften, Umweltverträglichkeit der Bauprodukte		■			
Fazit Nachhaltigkeit	Objekt mit mehrheitlich durchschnittlichen Nachhaltigkeitsausprägungen			■		

Realwert

Altes Gemeindehaus

Nutzung	GV-Nr.	Baujahr	m ² /m ³	CHF m ² /m ³	Neuwert in CHF	Entwertung in CHF	Zeitwert in CHF
Altes Gemeindehaus	70	1877	3'885 m ³	700	2'719'500	35%	-951'825
Nebengebäude	71	1914	46 m ³	450	20'700	15%	-3'105
Gebäudewert			3'931 m ³		2'740'200		-954'930
Umgebungskosten			1'726 m ²	300	517'800	10%	-51'780
Baunebenkosten			8%		219'216	35%	-76'726
Total					3'477'216		-1'083'436
Landwertanteil Gebäudeplatz, Umschwung ca.			1'510 m ²	650			981'500
Landwertanteil Vorbereich Gemeindehaus ca.			560 m ²	650			364'000
Total Landwert	Kat. Nr. 2059		2'070 m ²				1'345'500

Realwert 3'739'000

Bemerkungen

In der Wertberechnung wird für das Grundstück ein relativer Landwert im überbauten Zustand ausgewiesen. Dieser ist nicht vergleichbar mit Preisen, die für unüberbaute Baulandgrundstücke bezahlt werden.

Ertragswert

Altes Gemeindehaus

Ertragswert Wohnen (Rendite)

Etage	Nutzung	Wohnungstyp	Anz.	Mietzins (Soll) in CHF			Mietwert (Markt) in CHF			
				HNF m ²	m ² /Jahr	Monat	Jahr	m ² /Jahr	Monat	Jahr
1. OG	4-Zi. Whg.	Etagen-Whg.	2	96	38	300	7'200	225	1'800	43'200
Total			2	192	38	600	7'200	225	3'600	43'200
		Aussenabstellplätze	3						65	2'340
Total							7'200			45'540

Brutto-Kapitalisierungssatz 4.87%

Ertragswert Wohnen (Rendite) 935'125

Ertragswert Büro/Dienstleistung

Etage	Nutzung	Anz.	Mietzins (Soll) in CHF			Mietwert (Markt) in CHF				
			HNF m ²	m ² /Jahr	Monat	Jahr	m ² /Jahr	Monat	Jahr	
UG	Gewerbe/Lager	1	102	12	100	1'200	160	1'360	16'320	
	Lager	1	40	0	-	-	70	233	2'800	
EG	Büro/DL	1	194	216	3'500	42'000	230	3'718	44'620	
	Lager (Geb. Nr. 71)	1	11	0	-	-	100	92	1'100	
DG	Büro	1	40	0	-	-	210	700	8'400	
	Büro/Lager	1	188	0	-	-	120	1'880	22'560	
Total		6	575	75	3'600	43'200	167	7'983	95'800	
		Aussenabstellplätze	11					65	8'580	
Total							43'200			104'380

Brutto-Kapitalisierungssatz 5.21%

Ertragswert Büro/Dienstleistung 2'003'950

Ertragswert vor Bereinigung 2'939'000

Übertrag						2'939'000
Temporäre Mehr- und Mindererträge						
	Jahre	Zins	in CHF/Jahr	in CHF		
Temporärer Minderertrag für	Wohnen 1.OG / Gew. DG	während 1	3.62%	74'000	-71'412	
Temporärer Minderertrag für	Gew. EG / UG	während 3	3.62%	29'120	-81'391	
Investitionen						
	Jahre	Zins	in CHF	in CHF		
Sanierung Geb. Nr. 71 (geschätzt)	0	3.62%	3'000	-3'000		
Erneuerung/Teilumnutzung Wohnen 1.OG / Gew. DG (geschätzt)	1	3.62%	550'000	-530'765		
Erneuerung Gew. EG / UG (geschätzt)	3	3.62%	300'000	-269'612		
Zusätzliche Werte						in CHF
Landwertanteil Vorbereich Gemeindehaus ca.	560 m ²	(siehe: Realwertberechnung)				364'000
Ertragswert						2'347'000
Bruttorendite auf Mietwert						6.39%

Bemerkungen

Die Nutzflächen wurden aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, teilweise sind sie geschätzt. Die Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss und der Archivraum im Untergeschoss sind unbefristet an die Furtal Treuhand AG vermietet. Die übrigen Untergeschossräume sind unbefristet an den Fechtclub Otelfingen vermietet. Die 5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss ist per 31. Dezember 2016 gekündigt.

Vorbehalte

Für die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaft gehen wir im Rahmen möglicher Alternativnutzungen vom Wert der höchst- und bestmöglichen Nutzung aus.
Aufgrund der gut erschlossenen Zentrumslage und der repräsentativen Gebäudearchitektur erachten wir im Erdgeschoss eine Büro- oder Dienstleistungsnutzung, im 1. Obergeschoss eine reine Wohnnutzung sowie im Unter- und Dachgeschoss eine Büro- resp. Lagernutzungen mit einer Vermietung an mehrere Mieter (Multi-Tenant), als bestmögliche Nutzung aus.
Die Liegenschaft befindet sich in den Bereichen Haustechnik und Ausbau kurz- bis mittelfristig in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die erwähnte Bausubstanz gewährleistet deshalb keine nachhaltigen Mieterträge mehr. Aus diesem Grund basiert unsere Bewertung auf einem sanierten Zustand der Liegenschaft, unter Abzug der geschätzten Sanierungs- und teilweise Umnutzungskosten sowie einem gewissen Mietzinsausfallrisiko.
Aufgrund der mietrechtlichen Bestimmungen berücksichtigen wir für die aktuell vermieteten Gewerberäume einen Sanierungsaufschub von rund 3 Jahren, für die Wohnungen im 1. Obergeschoss sowie für die Büro- und Lagerflächen im Dachgeschoss gehen wir von einer Wartefrist von mutmasslich einem Jahr bis Fertigstellung aus.
Für die ausgewiesenen Autoabstellplätze gehen wir von der vorgeschriebenen Anzahl für Abstellplätze von Personwagen gemäss Art. 26 + 27 BZO aus.

Kapitalisierungssatz Ertragswert

Altes Gemeindehaus

Kapitalisierungssatz	Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäude neuwert	Nutzungsanteil	30%	1'165'316 (inkl. 40% Mehrwert nach San.)	
Umgebungs neuwert			157'288	
Neuwert der baulichen Anlagen			1'322'604	
<hr/>				
Basiszinssatz			2.10%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			0.10%	
Standortfaktor			0.50%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.55%	
Nutzungsfaktor			0.20%	
Netto-Kapitalisierungssatz			3.45%	32'262
<hr/>				
Anteile in % vom Mietwert			45'540	
Leerstandsrisko	1.50%		0.07%	683
Bewirtschaftungskosten	14.35%		0.70%	6'535
Versicherung	0.85%		387	
allgemeine Betriebskosten	0.50%		228	
Marketing	0.25%		114	
Verwaltung	4.25%		1'935	
Instandhaltung	8.50%		3'871	
Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.25%	35 Jahre Zyklus	0.65%	6'060
Bruttoertrag				45'540
<hr/>				
Brutto-Kapitalisierungssatz				4.87%

Kapitalisierungssatz	Büro/Dienstleistung		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	70%	1'907'831	
Umgebungsneuwert			360'512	
Neuwert der baulichen Anlagen			2'268'343	
<hr/>				
Basiszinssatz			2.10%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			0.10%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.60%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			3.70%	74'146
<hr/>				
Anteile in % vom Mietwert			104'380	
Leerstandsrisiko	7.50%		0.39%	7'829
Bewirtschaftungskosten	12.85%		0.67%	13'413
Versicherung	0.85%	887		
allgemeine Betriebskosten	0.50%	522		
Marketing	0.25%	261		
Verwaltung	4.25%	4'436		
Instandhaltung	7.00%	7'307		
Instandsetzung vom Neuwertanteil von	27.50%	35 Jahre Zyklus	0.45%	8'993
Bruttoertrag				104'380
<hr/>				
Brutto-Kapitalisierungssatz			5.21%	

Zusammenfassung

Altes Gemeindehaus

Realwert	CHF	3'739'000
Ertragswert	CHF	2'347'000
<hr/>		
Marktwert	CHF	2'350'000

Bemerkungen

Der Marktwert richtet sich beim vorliegenden Objekt nach dem Ertragswert. Der ursprünglich als Primarschulhaus konzipierte Repräsentativbau im klassizistischen Architekturstil, ist aufgrund seiner Gebäudeausprägung sowie dem umfassenden Denkmalschutz ohne Erweiterungsmöglichkeiten, beschränkt Um- oder Neunutzbar. Entsprechend besteht eine erhebliche Wertdifferenz zwischen dem Real- und dem Ertragswert, was auf eine wirtschaftliche Entwertung der ursprünglich in teurer Bauweise erstellten Liegenschaft und dem heute verbleibenden Nutzen zurückzuführen ist.

Vom Grundstück Kataster Nr. 2059 wird ein Grundstücksflächenanteil von rund 560 m² mehrheitlich durch das Gemeindehaus auf Kataster Nr. 2058 genutzt (mittels Fuss- und Fahrwegrecht resp. mit Überbaurecht für die Tiefgarage rechtlich gesichert). Bei einem möglichen Verkauf der zu bewertenden Liegenschaft würde eine Abparzellierung des entsprechenden Parzellenteils mit Zuführung zum Grundstück Nr. 2058 zweckmässig sein. Entsprechend haben wir in der Wertermittlung diesen Parzellenanteil als Mehrumschwung qualifiziert und dessen relativen Landwert separat ausgewiesen.

Zürich, 15. August 2016
oal / bmi

Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen


Monika Bürgel Geng
Leiterin Bewertung


Olivier Altenburger
Bewertungsexperte Senior

Lageplan



Fotos



Büro im Erdgeschoss



Büro im Erdgeschoss



WC-Anlage im Erdgeschoss



Wohnzimmer in 5-Zi-Whg. im 1. Obergeschoss

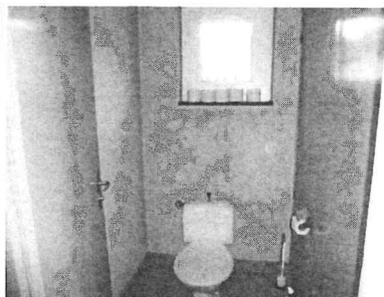


Küche in 5-Zi-Whg. im 1. Obergeschoss

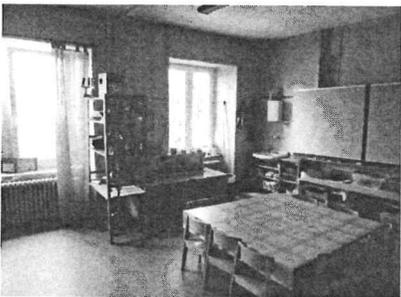
Fotos



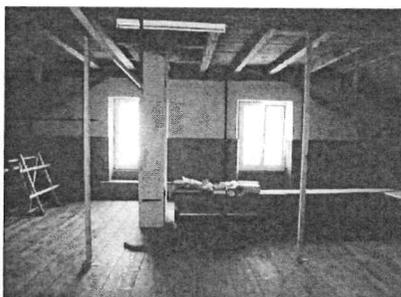
Gemeindesaal im 1. Obergeschoss



WC-Anlage im 1. Obergeschoss



Spielgruppenzimmer im Dachgeschoss



Estrich im Dachgeschoss



Fechtsaal im Untergeschoss



Ehemaliges Waschhäuschen

Haftungsbeschränkung

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Der Bericht ist nur im Original mit Originalunterschriften verbindlich. Bei der Erarbeitung des Berichtes wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in diesem Bewertungsbericht nichts anderes erwähnt ist.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Schätzwert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z. B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte sowie mit einem Verkauf zusammenhängende Transaktionskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Definitionen

Diese Bewertung entspricht den Swiss Valuation Standards (SVS) als Richtlinie der Schweizer Verbände RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), SEK/SVIT (Schätzungskammer des SVIT), SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband), CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières) sowie den internationalen Standards und berücksichtigt die Richtlinien des TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) und des IVSC (International Valuation Standards Committee).

Marktwert

«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 könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.»

Im Marktwert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern/-gebühren, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern enthalten.

Realwert

Der Realwert ist die Summe aus dem Zeitwert des Gebäudes, den Umgebungs- und Baunebenkosten sowie dem Landwert. Der für die Berechnung des Gebäudewertes eingesetzte Kubikmeteransatz gilt für die bestehende, nutzungsrelevante Bauausführung des Gebäudes, wie er zu derzeitigen Bedingungen entstehen würde. Das Gebäudevolumen entspricht entweder dem Ausmass gemäss Gebäudeversicherung oder gemäss SIA-Norm.

Wertminderungen können technisch und wirtschaftlich begründet sein. Unter der technischen Entwertung versteht sich die Reduktion des Wertes wegen Alter, Baumängeln, Bauschäden und/oder Abnutzung der Bausubstanz. Unter wirtschaftlicher Entwertung wird die Wertminderung zufolge vermindertem Nutzungspotential, verminderter Verwendbarkeit, Demodierung sowie wegen neuer Erkenntnisse bei Bautechnik, Baustoffen etc. verstanden.

Der eingesetzte Landwert steht in Beziehung zum Wert des Gebäudes sowie zur Lage, örtlichem Preisniveau, Grösse und Ausnutzung des Grundstückes.

Ertragswert

Der Ertragswert stellt den Barwert der nachhaltig erzielbaren Mietzinsen bzw. des Mietwertes dar.

Der Kapitalisierungssatz resp. der Renditesatz ist die Verhältniszahl in Prozenten, mit welcher aus den Mietzinsen bzw. dem Mietwert der Ertragswert berechnet wird. Er basiert auf einem Renditesatz für vergleichbare Anlagen mit ähnlicher Risikostruktur sowie entsprechenden Zuschlägen für liegenschaftenspezifische Risiken (Lage- und Nutzungsfaktoren, Marktängigkeit und -volatilität), Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten sowie Leerstandsrisiken.

Landwert

Der Boden ist grundsätzlich soviel wert, wie er Nutzen trägt oder tragen kann. Wertmitbestimmend sind Lage, Form, Topographie, Baureife sowie Marktpreise vergleichbarer Grundstücke. Der Berechnung von Landwerten legen wir im Regelfall folgende Methoden zugrunde:

Vergleichswertmethode:

Dabei werden Landwerte von vergleichbaren Grundstücken an entsprechenden Lagen beigezogen, miteinander verglichen und zum zu bewertenden Grundstück in Beziehung gebracht.

Rückwärtsrechnung oder Residualwertmethode:

Auf der Basis der gemäss Bauvorschriften theoretisch möglichen beziehungsweise wirtschaftlich zweckmässigen Nettonutzfläche wird der Mietwert und daraus der Ertragswert, resp. die Verkaufspreise bei Eignung der Lage zu STWE, und daraus abgeleitet der Marktwert berechnet. Vom Marktwert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert (in erschlossenem Zustand).

Baurecht

Ein Grundstück kann mit einer (Baurechts-)Dienstbarkeit belastet werden. Dadurch erhält jemand das Recht (Baurechtsnehmer), auf oder unter der Bodenfläche ein eigenständiges Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Im Gegenzug hat der Grundeigentümer (Baurechtsgeber) das Bauwerk/Anlagen zu dulden und wird in der Regel dafür entschädigt.

Ist das Baurecht selbständig und dauernd, d.h. mindestens 30 Jahre, maximal 100 Jahre, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.

Im Baurechtsvertrag werden Inhalt, Umfang und Dauer des Baurechts sowie Baurechtszins und Heimfall des Bauwerkes geregelt. Das Baurecht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich.

Aus Optik der Bewertung ergeben sich zwei Sichtweisen, diejenige des Baurechtsnehmers sowie diejenige des Baurechtsgebers. Der Marktwert eines im Baurecht erstellten Gebäudes ist im Regelfall ertragsgestützt auf der Basis des marktgerechten Nutzwertes mit der Barwertmethode zu ermitteln. Der Wert eines Baurechtes bzw. eines baurechtsbelasteten Grundstückes wird massgeblich durch den Baurechtszins, die Heimfallentschädigung sowie dem Verkehrwertbeitrag bei Ablauf der Dienstbarkeit beeinflusst. Die Verkäuflichkeit von Baurechts- und baurechtsbelasteten Liegenschaften sind je nach Vertragsmodalitäten bedeutend erschwert, wenn nicht gar ausgeschlossen.

Wohnrecht

Das Wohnrecht verleiht dem oder den Berechtigten (natürliche Personen) die Befugnis, in einem Gebäude oder Gebäudeteil zu wohnen. Das Wohnrecht ist unübertragbar und unvererblich. Der Wohnberechtigte ist von Gesetzes wegen nicht befugt, das Gebäude oder einen Gebäudeteil, worauf sich das Wohnrecht bezieht, zu vermieten oder zu verpachten.

Ist das Wohnrecht auf einen Gebäudeteil beschränkt, kann der Wohnrechtsberechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen mitbenutzen.

Für die Berechnung des Nettowertes eines Wohnrechtes gibt es zwei Sichtweisen, nämlich diejenige des Wohnrechtsberechtigten und die Sicht desjenigen, der warten muss, bis er sein Eigentum uneingeschränkt antreten kann. In wirtschaftlicher Hinsicht kann es zu Differenzen in den beiden Sichtweisen kommen, wenn die eine Sicht diejenige des Konsumenten, die andere diejenige eines Kapitalanlegers ist.

Der Nutzer des Wohnrechtes bzw. Nutzwertverlust für den Belasteten wird durch die statische Lebensdauer der Berechtigten definiert.

Die Verkäuflichkeit einer mit einem Wohnrecht belasteten Liegenschaft ist bedeutend erschwert, wenn nicht gar ausgeschlossen. Der ausgewiesene Wert mit Wohnrecht berücksichtigt diese Einschränkung mit einem Marktabschlag.

Nutzniessung

Die Nutzniessung ist ein dingliches Recht an einem Grundstück, welches Berechtigten den Besitz, den vollen Gebrauch und die wirtschaftliche Nutzung dieser Sache erlaubt. Der Nutzniesser hat die Möglichkeit, die belastete Liegenschaft selber zu bewohnen oder zu vermieten und die Mieterträge zu beanspruchen.

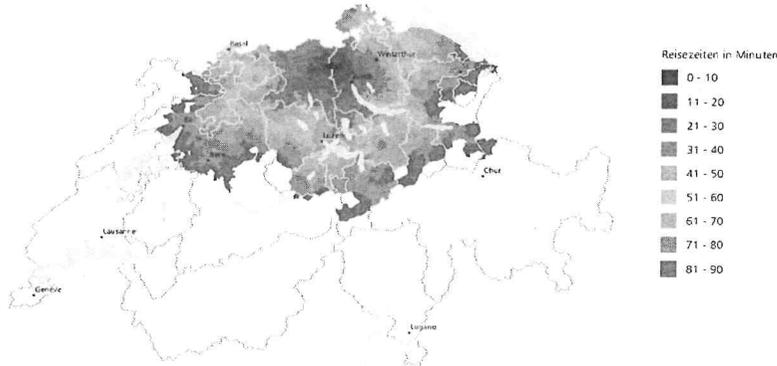
Der Nutzniesser hat in der Regel Hypothekarzinsen, Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien zu bezahlen. Zu seinen Lasten gehen auch Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt (Reparaturen und regelmässig wiederkehrender Unterhalt) gehören. Grössere Renovationen und Sanierungen fallen grundsätzlich dem Eigentümer zur Last.

Die Verkäuflichkeit einer mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft ist bedeutend erschwert, wenn nicht sogar ausgeschlossen. Dies ist mit einem angemessenen Marktabschlag zu berücksichtigen. Der eingeschränkten Verfügbarkeit wird durch Diskontierung des Marktwertes Rechnung getragen.

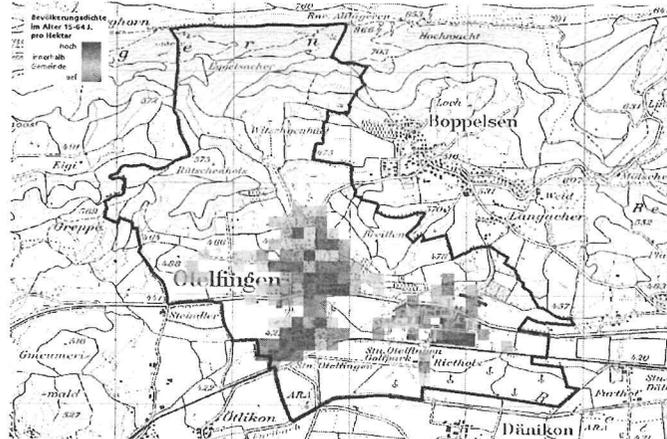
Standort- und Marktinformationen Gewerbe und Arbeiten

Otelfingen

Erreichbarkeitspotenzial, Reisezeiten MIV (motorisierter Individualverkehr)



Arbeitsplatzdichte in Vollzeitäquivalenten

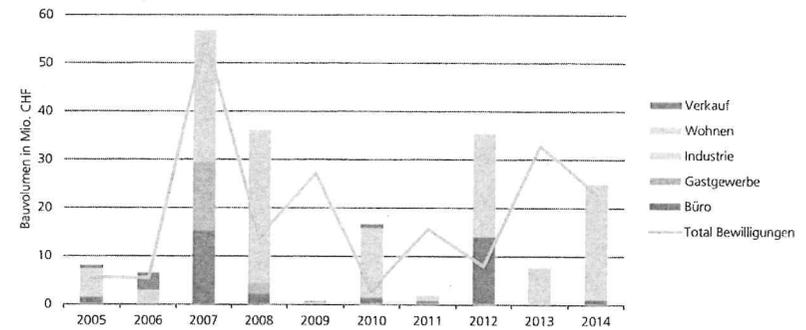


Demografie	Jahr	Otelfingen	Schweiz
Bevölkerungsstand	2014	2'800	8'237'666
Ausländeranteil	2014	20.6%	24.3%
Altersklasse 65+	2014	15.3%	17.8%
Bevölkerungswachstum p.a. in den letzten 5 Jahren		3.7%	1.2%

Wirtschaftsstruktur	Jahr	Otelfingen	Wachstum p.a. 08-13
Arbeitsstätten absolut	2013	253	
Beschäftigte	2013	2'945	1.6%
Vollzeitäquivalente	2013	2'507	1.9%

Verteilung der Vollzeitäquivalente auf Wirtschaftszweige	Jahr	Otelfingen	Wachstum p.a. 08-13
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	2013	1.5%	-5.7%
Bergbau, Nahrung, Textil, Maschinenbau, Energie	2013	9.6%	-6.5%
Baugewerbe	2013	5.2%	0.5%
Handel, Verkehr und Lagerei	2013	41.5%	1.0%
Information und Kommunikation	2013	23.3%	1.8%
Banken und Versicherungen	2013	0.0%	0.0%
Wohnungswesen	2013	0.2%	7.1%
Dienstleistungen für Unternehmen	2013	12.1%	20.4%
Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Gesundheitswesen	2013	4.6%	9.5%
Sonstige Dienstleistungen	2013	2.2%	3.7%

Gesuche (nach Nutzung) und Bewilligungen anhand Bauvolumen in Mio. CHF



Zusammenfassende Bewertung	Kanton	Schweiz
Otelfingen	Rang 1 - 169	1 - 2324
Erreichbarkeitspotenzial ÖV	61	136
Erreichbarkeitspotenzial MIV	23	27
Bevölkerungswachstum	5	91
Beschäftigtenzuwachs	46	535
Unternehmensgründungsdynamik	142	1350

Für jeden Faktor wird der erreichte Rang der Gemeinde innerhalb des Kantons bzw. innerhalb der Schweiz genannt.

Haftungsausschluss

Die vorliegende Publikation widerspiegelt die Meinung der Zürcher Kantonalbank und geht von den aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten aus. Sie basiert zum Teil auf Daten Dritter und zudem auf Annahmen der Zürcher Kantonalbank. Obwohl diese Publikation mit gebotener Sorgfalt erstellt wurde, gibt die Zürcher Kantonalbank keine Gewähr oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen. Keine der in der Publikation enthaltenen Aussagen und Informationen gelten als Zusicherung für den Eintritt künftiger Ereignisse. Es können daraus keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Eine Wiedergabe der ganzen Publikation oder von Teilen davon ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Quellen: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung, Eidgenössische Steuerverwaltung, Bundesamt für Landestopografie (BA140401), Schweizerische Post, Homegate, Schweizer Baublatt