

Bewertungsbericht

Immobilien-Dienstleistungen

Impressum

Bewertungsbericht Nr.	2021-011617
Auftraggeber	Herr Walter Tobler Stadt Illnau-Effretikon
Beauftragte	Zürcher Kantonalbank Immobilien-Dienstleistungen
Experte	Sarah Tanner
Datum	13.07.2021

Im Langhag, 8307 Effretikon

Bewertungsobjekt

3 Grundstücke im Areal Riet/Langhag



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	2
3.	Objektdaten - Objekt 1	3
3.1.	Landrückwärtsrechnung	4
4.	Objektdaten - Objekt 2	7
4.1.	Landrückwärtsrechnung	8
5.	Objektdaten - Objekt 3	11
5.1.	Landrückwärtsrechnung	12
6.	Zusammenfassung	15
7.	Anhang	16
7.1.	Lageplan	17
7.2.	Ausschnitt Zonenplan	18
7.3.	Haftungsbeschränkung	19
7.4.	Definitionen	20
7.5.	Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten	22

Management Summary

3 Grundstücke im Areal Riet/Langhag

Im Langhag, 8307 Effretikon

Total Landwert aller Grundstücke (grob erschlossen, per Einzonung)

CHF

11'050'000

Vorbehalte

Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Bewertung. Die längerfristigen Folgen der Corona-Krise für die Gesamtwirtschaft sind noch nicht abschätzbar, was zu einer erhöhten Bewertungsunsicherheit führt. In der SWOT-Analyse weisen wir Sie auf mögliche objektspezifische Risiken hin.

Es liegen keine Grundbuchauszüge der Parzellen vor. Wir gehen für die Wertermittlung davon aus, dass keine wertbeeinflussenden Grundbucheinträge bestehen.

Landwert Kat. Nr. IE3510	CHF	5'930'000
Landwert Kat. Nr. IE428/IE427	CHF	2'420'000
Landwert Kat. Nr. IE426	CHF	2'696'000



Profil

Stärken (objektbezogen, "intern")

- Gute Bebaubarkeit
- Nähe zur Autobahn

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Steigende Nachfrage in gewissen Branchen durch Rückverlagerung Produktion ins Inland

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Keine Einsicht von der Autobahn (Werbewirksamkeit)

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Allfällige zusätzliche Kosten bei Bebauung aufgrund belastetem Standort (Erstellung Gutachten durch Fachexperten empfehlenswert)

Sinkende Nachfrage nach Gewerbeflächen infolge von Konkursen und Strukturwandel ausgelöst durch Corona-Krise

Bemerkungen / Kommentar

Auftragsgemäss weisen wir die Landwerte als grob erschlossenes Bauland nach Einzonung.

Zürich, 13. Juli 2021

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

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	3 Grundstücke im Areal Riet/Langhag	
Adresse	Im Langhag, 8307 Effretikon	
Eigentümer	verschiedene	
Auftraggeber	Herr Walter Tobler Stadt Illnau-Effretikon	
Zweck	Allgemeine Wertfindung	
Experte	Sarah Tanner sarah.tanner@zkb.ch	044 292 55 05
Grundlagen	Bewertungsbericht ZKB 2020-010999	15.07.2020
	Ortsplanrevision - Ausschnitt Zonenplan	undatiert
	BZO synoptische Darstellung, Gemeinde Illnau-Effretikon	28.01.2019
Besichtigungstermin	Für die neue Bewertung wird auf eine erneute Besichtigung des Areals verzichtet.	
Bewertungsstichtag	per Einzonung	01.01.2022
Datum der Bewertung		13.07.2021
Vorbemerkung	<p>Auftragsgemäss werden für folgende Grundstücke ein Marktwert per Einzonung 2022, als grob erschlossenes Gewerbebauland ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstück Kat. Nr. IE3510, Bauzone I8.0 / Freihaltezone- Grundstücke Kat. Nrn. IE428 und IE427, Bauzone I8.0 / Freihaltezone- Grundstück Kat. Nr. IE426, Bauzone I8.0 / Freihaltezone / Landwirtschaftszone <p>Zudem wird im Bericht textlich jeweils ein Bezug auf das Mehrwertausgleichsgesetz genommen und eine approximative Höhe der möglichen Mehrwertabgabe erwähnt.</p>	

2. Beurteilung Lage

Makrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gemeinde	Bezirk					
Illnau-Effretikon	Pfäffikon					■
Fazit Makrolage				5.0		

Bezirk Pfäffikon zwischen Winterthur und Uster, eher ländlich geprägtes Gebiet mit vielen Gegensätzen, im Westen das dynamische aber immer noch ländliche Gebiet, im Osten die höchstgelegene Gemeinde des Kantons Zürich mit der kleinsten Bevölkerungsdichte, im Süden der Pfäffiker See

Die Stadt Illnau-Effretikon liegt zwischen Zürich und Winterthur und besteht aus der Stadt Effretikon, den Dörfern Illnau, Ottikon, Bisikon und Kyburg sowie aus diversen Weilern; ca. 14 km Luftlinie bis Zürich und ca. 8 km bis Winterthur; weitere Informationen zur Gemeinde sind im Anhang Standort- und Marktinformationen sowie auf der Homepage unter www.ilef.ch ersichtlich

Mikrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Grundstück	Gut bebaubar, Grundstück teils eher schmal, hohe Ausnützung				■	
Erschliessung	Gemäss Bewertungsszenario grob erschlossen			■		
Erschl. öff. Verkehr	Bushaltestelle Eingang zum Industriequartier vorhanden			■		
Erschl. priv. Verkehr	Ca. 2 km zum Autobahnanschluss Effretikon, zeitweise Staugefahr				■	
Werbewirksamkeit	Gewerbegebiet an der Autobahn, aber Bewertungsobjekt nicht mit direkter Einsicht, daher eingeschränkte Werbewirksamkeit		■			
Fazit Mikrolage	Gewerbegebiet mit guter Verkehrserschliessung, nördlich von Effretikon gelegen					3.0

3. Objektdaten - Objekt 1

Bezeichnung	Grundstück Kat. Nr. IE3510		
Objektadresse	Im Langhag, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	verschiedene		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE3510	7'788 m ²	Anteil in der Industriezone
	Kat. Nr. IE3510	2'806 m ²	Anteil in der Freihaltezone
	Total	10'594 m ²	Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	Es liegen keine Grundbuchauszüge der Parzelle vor. Wir gehen für die Wertermittlung davon aus, dass keine wertbeeinflussenden Grundbucheinträge bestehen.		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bzw. archäologische Zone bekannt		
Ökologische Risiken	<p>Im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt sind wertmindernde Einflüsse infolge:</p> <ul style="list-style-type: none">- allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten- möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren oder elektromagnetische Felder- gebietsfremder invasiven Pflanzen (Neophyten). <p>Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.</p> <p>Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt teilweise im kantonalen Kataster der belasteten Standorte unter D.10 eingetragen (aktueller Stand gemäss www.gis.zh.ch). Im Verkaufsfalle gilt seit dem 01.07.2014 eine Bewilligungspflicht für Liegenschaften mit einem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte, wobei in diesem Fall vermutlich die Allgemeinverfügung mit Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung vom 18. Juni 2014 zum Tragen kommt.</p>		
Bauvorschriften	Industriezone I 8.0 projiziert (derzeit noch Erholungszone) und Freihaltezone		
Baumassenziffer	8.00 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche		
Fassadenhöhe max.	21.50 m		
Grenzabstände min.	5.00 m		
Freiflächenziffer	10% der Grundstücksfläche		
Bemerkungen	Art. 6.3.4: In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 sind Einkaufszentren und Grosszentren unzulässig.		

3.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 1

Grundstück Kat. Nr. IE3510

Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wenden wir einerseits die Vergleichswertmethode an. Andererseits plausibilisieren wir diese mit einer Landrückwärtsrechnung.

Bei dieser Rückwärtsrechnung wird ein den gegebenen Bauvorschriften entsprechendes fiktives Projekt bewertet. Vom voraussichtlichen Verkaufserlös/Ertragswert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert. Dieser hält einem Vergleich zu internen und externen Vergleichspreisen unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife stand.

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer		8 m ³ /m ²
Kat. Nr.	IE3510	7'788 m ²

Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m ²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m ²
EG	100%	3'075	0.83	80%	2'042
1. OG	100%	3'075	0.83	100%	2'552
2. OG	100%	3'075	0.83	100%	2'552
3. OG	100%	3'075	0.83	100%	2'552
4. OG	100%	3'075	0.83	100%	2'552
Hauptnutzfläche					12'250
Gebäudegrundfläche					3'075

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m ² /Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
EG	Gewerbe	2'042 m ²	160	326'720	4.88%	6'696'680
1. OG	Gewerbe	2'552 m ²	150	382'800	4.88%	7'846'140
2. OG	Büro/Gewerbe	2'552 m ²	165	421'080	4.88%	8'630'750
3. OG	Büro/Gewerbe	2'552 m ²	165	421'080	4.88%	8'630'750
4. OG	Büro/Gewerbe	2'552 m ²	165	421'080	4.88%	8'630'750
Ertragswert		12'250 m ²		1'972'760	4.88%	40'435'000

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	CHF/m ³	Gebäudekosten in CHF
EG	5.80	3'075	100%	17'835	340	6'063'900
1. OG	4.50	3'075	100%	13'838	400	5'535'200
2. OG	3.30	3'075	100%	10'148	580	5'885'840
3. OG	3.30	3'075	100%	10'148	580	5'885'840
4. OG	3.30	3'075	100%	10'148	580	5'885'840
Total		20.20		62'117	471	29'256'620

Umgebungskosten		2.25%	658'274
Baunebenkosten		6.00%	1'755'397
Total			31'670'291
Risiko und Gewinn		7.00%	2'216'920
Mutmassliche Baukosten			33'887'000
Ertragswert abzüglich Baukosten		7'788 m²	841
Vorbereitungsarbeiten Grundstück		7'788 m ²	70
			-545'160

Landwert total vor Diskontierung				6'003'000
Landwert diskontiert	1 Jahre	1.50%	0.98522	5'914'000
		m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE3510 Anteil Industriezone (grob erschlossen)		7'788	759	5'914'000
Landwert Anteil Freihaltezone (in Anlehnung an Landwirtschaftsland, Futterbau) 6 CHF/m ² x 2'806 m ²				16'836
		m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE3510 ganzes Grundstück (grob erschlossen)		10'594	560	5'930'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Grundstücke werden gemäss Auftrag per 2022 als einzozontes Bauland bewertet. Aktuell befindet sich das Areal im Umzonungs- bzw. Erschliessungsprozess. In den Vorbereitungsarbeiten sind Kosten für die Feinerschliessung auf Basis von Benchmarkdaten berücksichtigt. Ein effektives Erschliessungskonzept liegt uns nicht vor.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung von Gewerbe-/Bürobauten als zweckmässig. Auf die Berücksichtigung einer Absorptionsdauer für die Gewerbeflächen wird verzichtet.
4. Auftragsgemäss gehen wir von der Bauzone Industriezone I 8.0 mit Baumassenziffer 8.0 aus. Wir gehen davon aus, dass die ausnutzungsberechtigte Fläche voll ausgenützt werden kann.
5. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
6. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkierungsanlage für eine Neuüberbauung berücksichtigen wir in unserer Bewertung nicht. Wir erachten die dafür erforderlichen Baukosten bzw. den Bauwert im Verhältnis zum Ertrag als kostenneutral, somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.
7. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

Vorbehalte

Die oben ausgewiesenen Landwerte basieren auf einer Wertherleitung mit aktuellen Marktdaten per 2021.

Mehrwertabgabe

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz MAG erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe bei Einzonung neuer Grundstücke. Diese beläuft sich gemäss MAG Art. 4. Abs 1. auf 20% des Mehrwertes.

Vor der Planungsmassnahme befand sich das Grundstück in der Erholungszone bzw. teils in der Freihaltezone. In der Erholungszone ist die Erstellung von Bauten und Anlagen nur eingeschränkt möglich (Sportanlagen, Familiengärten, Freizeittierhaltung und Friedhöfe). In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die de Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Der effektive Landwert könnte je nach geplanter Nutzung stark variieren. Für die Herleitung einer möglichen Mehrwertabgabe betrachten wir das ganze Grundstück als Landwirtschaftsland und wenden entsprechende Benchmarks an.

	m²	CHF/m²	in CHF
Landwert vor Planungsmassnahme (als Landwirtschaftsland)	10'594	6	63'600
Landwert nach Planungsmassnahme (gemäss obiger Herleitung)	10'594	560	5'930'000
Mehrwert			5'866'400
Mehrwertabgabe	20%		1'173'300

Gemäss der obigen Herleitung beliefe sich die Mehrwertabgabe auf rund CHF 1'173'300. Es handelt sich hierbei um eine approximative Herleitung. Die effektiv vom Kanton zu erhebende Mehrwertabgabe kann von diesem Betrag abweichen.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Objekt 1

Grundstück Kat. Nr. IE3510

Kapitalisierungssatz			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	100%	29'256'620	
Umgebungsneuwert			658'274	
Neuwert der baulichen Anlagen			29'914'894	
Basiszinssatz				1.50%
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko				0.05%
Standortfaktor				0.35%
Liegenschaftsspezifisches Risiko				0.40%
Nutzungsfaktor				0.90%
Netto-Kapitalisierungssatz				3.20%
				1'293'923
Anteile in % vom Mietwert von			1'972'760	
	Leerstandsrisiko	10.00%		0.49%
	Betriebskosten	6.00%		0.29%
	Versicherung	1.00%	19'728	
	übriger Aufwand	0.25%	4'932	
	allgemeine Betriebskosten	0.25%	4'932	
	Marketing	0.50%	9'864	
	Verwaltung	4.00%	78'910	
	Instandhaltung	9.00%		0.44%
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.50%	30 Jahre Zyklus	0.46%
Bruttoertrag				1'972'760
Brutto-Kapitalisierungssatz				4.88%

4. Objektdaten - Objekt 2

Bezeichnung	Grundstück Kat. Nr. IE428 und IE427		
Objektadresse	Im Langhag, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	verschiedene		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE428	2'823 m ²	Anteil in der Industriezone
	Kat. Nr. IE427	326 m ²	Anteil in der Industriezone
	Kat. Nr. IE427	4'231 m ²	Anteil in der Freihaltezone
	Total	7'380 m ²	Grundstücke
Relevante Grundbucheinträge	Es liegen keine Grundbuchauszüge der Parzelle vor. Wir gehen für die Wertermittlung davon aus, dass keine wertbeeinflussenden Grundbucheinträge bestehen.		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bzw. archäologische Zone bekannt		
Ökologische Risiken	<p>Im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt sind wertmindernde Einflüsse infolge:</p> <ul style="list-style-type: none">- allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten- möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren oder elektromagnetische Felder- gebietsfremder invasiven Pflanzen (Neophyten). <p>Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.</p> <p>Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt teilweise im kantonalen Kataster der belasteten Standorte unter D.10 eingetragen (aktueller Stand gemäss www.gis.zh.ch). Im Verkaufsfalle gilt seit dem 01.07.2014 eine Bewilligungspflicht für Liegenschaften mit einem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte, wobei in diesem Fall vermutlich die Allgemeinverfügung mit Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung vom 18. Juni 2014 zum Tragen kommt.</p>		
Bauvorschriften	Industriezone I 8.0 projiziert (derzeit noch Erholungszone) und Freihaltezone		
Baumassenziffer	8.00 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche		
Fassadenhöhe max.	21.50 m		
Grenzabstände min.	5.00 m		
Freiflächenziffer	10% der Grundstücksfläche		
Bemerkungen	Art. 6.3.4: In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 sind Einkaufszentren und Grosszentren unzulässig.		

4.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 2

Grundstück Kat. Nr. IE428 und IE427

Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wenden wir einerseits die Vergleichswertmethode an. Andererseits plausibilisieren wir diese mit einer Landrückwärtsrechnung.

Bei dieser Rückwärtsrechnung wird ein den gegebenen Bauvorschriften entsprechendes fiktives Projekt bewertet. Vom voraussichtlichen Verkaufserlös/Ertragswert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert. Dieser hält einem Vergleich zu internen und externen Vergleichspreisen unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife stand.

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer		8 m ³ /m ²
Kat. Nr.	IE428	3'149 m ²

Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m ²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m ²
EG	100%	1'246	0.83	80%	827
1. OG	100%	1'246	0.83	100%	1'034
2. OG	100%	1'246	0.83	100%	1'034
3. OG	100%	1'246	0.83	100%	1'034
4. OG	100%	1'246	0.83	100%	1'034
Hauptnutzfläche					4'963
Gebäudegrundfläche					1'246

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m ² /Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
EG	Gewerbe	827 m ²	160	132'320	4.88%	2'712'070
1. OG	Gewerbe	1'034 m ²	150	155'100	4.88%	3'178'970
2. OG	Büro/Gewerbe	1'034 m ²	165	170'610	4.88%	3'496'870
3. OG	Büro/Gewerbe	1'034 m ²	165	170'610	4.88%	3'496'870
4. OG	Büro/Gewerbe	1'034 m ²	165	170'610	4.88%	3'496'870
Ertragswert		4'963 m ²		799'250	4.88%	16'382'000

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	CHF/m ³	Gebäudekosten in CHF
EG	5.80	1'246	100%	7'227	340	2'457'180
1. OG	4.50	1'246	100%	5'607	400	2'242'800
2. OG	3.30	1'246	100%	4'112	580	2'384'960
3. OG	3.30	1'246	100%	4'112	580	2'384'960
4. OG	3.30	1'246	100%	4'112	580	2'384'960
Total		20.20	6'230	25'170	471	11'854'860

Umgebungskosten		2.25%	266'734
Baunebenkosten		6.00%	711'292
Total			12'832'886
Risiko und Gewinn		7.00%	898'302
Mutmassliche Baukosten			13'731'000
Ertragswert abzüglich Baukosten			3'149 m² 842 2'651'000
Vorbereitungsarbeiten Grundstück			3'149 m ² 70 -220'430

Landwert total vor Diskontierung				2'431'000
Landwert diskontiert	1 Jahre	1.50%	0.98522	2'395'000
		m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE428/IE427 Anteil Industriezone (grob erschlossen)		3'149	761	2'395'000
Landwert Anteil Freihaltezone (in Anlehnung an Landwirtschaftsland, Futterbau) 6 CHF/m ² x 4'557 m ²				25'386
		m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE428/IE427 ganze Grundstücke (grob erschlossen)		7'380	328	2'420'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Grundstücke werden gemäss Auftrag per 2022 als eingezontes Bauland bewertet. Aktuell befindet sich das Areal im Umzonungs- bzw. Erschliessungsprozess. In den Vorbereitungsarbeiten sind Kosten für die Feinerschliessung auf Basis von Benchmarkdaten berücksichtigt. Ein effektives Erschliessungskonzept liegt uns nicht vor.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung von Gewerbe-/Bürobauten als zweckmässig. Auf die Berücksichtigung einer Absorptionsdauer für die Gewerbeflächen wird verzichtet.
4. Auftragsgemäss gehen wir von der Bauzone Industriezone I 8.0 mit Baumassenziffer 8.0 aus. Wir gehen davon aus, dass die ausnützungsberechtigte Fläche mit einem abgeschrägten Gebäude voll ausgenützt werden kann.
5. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
6. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkierungsanlage für eine Neuüberbauung berücksichtigen wir in unserer Bewertung nicht. Wir erachten die dafür erforderlichen Baukosten bzw. den Bauwert im Verhältnis zum Ertrag als kostenneutral, somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.
7. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

Vorbehalte

Die oben ausgewiesenen Landwerte basieren auf einer Wertherleitung mit aktuellen Marktdaten per 2021.

Mehrwertabgabe

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz MAG erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe bei Einzonung neuer Grundstücke. Diese beläuft sich gemäss MAG Art. 4. Abs 1. auf 20% des Mehrwertes.

Vor der Planungsmassnahme befanden sich die Grundstück in der Erholungszone bzw. teils in der Freihaltezone. In der Erholungszone ist die Erstellung von Bauten und Anlagen nur eingeschränkt möglich (Sportanlagen, Familiengärten, Freizeittierhaltung und Friedhöfe). In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die de Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Der effektive Landwert könnte je nach geplanter Nutzung stark variieren. Für die Herleitung einer möglichen Mehrwertabgabe betrachten wir das ganze Grundstück als Landwirtschaftsland und wenden entsprechende Benchmarks an.

	m²	CHF/m²	in CHF
Landwert vor Planungsmassnahme (als Landwirtschaftsland)	7'380	6	44'300
Landwert nach Planungsmassnahme (gemäss obiger Herleitung)	7'380	328	2'420'000
Mehrwert			2'375'700
Mehrwertabgabe		20%	475'100

Gemäss der obigen Herleitung beliefte sich die Mehrwertabgabe auf rund CHF 475'100. Es handelt sich hierbei um eine approximative Herleitung. Die effektiv vom Kanton zu erhebende Mehrwertabgabe kann von diesem Betrag abweichen.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Objekt 2

Grundstück Kat. Nr. IE428 und IE427

Kapitalisierungssatz	Gewerbe		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	100%	11'854'860	
Umgebungsneuwert			266'734	
Neuwert der baulichen Anlagen			12'121'594	
Basiszinssatz			1.50%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			0.05%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.90%	
Netto-Kapitalisierungssatz			3.20%	524'213
Anteile in % vom Mietwert von			799'250	
Leerstandsrisiko		10.00%	0.49%	79'925
Betriebskosten		6.00%	0.29%	47'955
Versicherung		1.00%		7'993
übriger Aufwand		0.25%		1'998
allgemeine Betriebskosten		0.25%		1'998
Marketing		0.50%		3'996
Verwaltung		4.00%		31'970
Instandhaltung		9.00%	0.44%	71'933
Instandsetzung vom Neuwertanteil von		30.50% 30 Jahre Zyklus	0.46%	75'225
Bruttoertrag				799'250
Brutto-Kapitalisierungssatz			4.88%	

5. Objektdaten - Objekt 3

Bezeichnung	Grundstück Kat. Nr. IE3510		
Objektadresse	Im Langhag, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	verschiedene		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE426	3'529 m ²	Anteil in der Industriezone
	Kat. Nr. IE426	1'876 m ²	Anteil in der Freihalte- /Landwirtschaftszone
	Total	5'405 m ²	Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	Es liegen keine Grundbuchauszüge der Parzelle vor. Wir gehen für die Wertermittlung davon aus, dass keine wertbeeinflussenden Grundbucheinträge bestehen.		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bzw. archäologische Zone bekannt		
Ökologische Risiken	<p>Im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt sind wertmindernde Einflüsse infolge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten - möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren oder elektromagnetische Felder - gebietsfremder invasiven Pflanzen (Neophyten). <p>Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.</p> <p>Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt teilweise im kantonalen Kataster der belasteten Standorte unter D.10 eingetragen (aktueller Stand gemäss www.gis.zh.ch). Im Verkaufsfalle gilt seit dem 01.07.2014 eine Bewilligungspflicht für Liegenschaften mit einem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte, wobei in diesem Fall vermutlich die Allgemeinverfügung mit Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung vom 18. Juni 2014 zum Tragen kommt.</p>		
Bauvorschriften	Industriezone I 8.0 projiziert (derzeit noch Erholungszone), Freihaltezone und Landwirtschaftszone		
Baumassenziffer	8.00 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche		
Fassadenhöhe max.	21.50 m		
Grenzabstände min.	5.00 m		
Freiflächenziffer	10% der Grundstücksfläche		
Bemerkungen	Art. 6.3.4: In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 sind Einkaufszentren und Grosszentren unzulässig.		

5.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 3

Grundstück Kat. Nr. IE3510

Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wenden wir einerseits die Vergleichswertmethode an. Andererseits plausibilisieren wir diese mit einer Landrückwärtsrechnung.

Bei dieser Rückwärtsrechnung wird ein den gegebenen Bauvorschriften entsprechendes fiktives Projekt bewertet. Vom voraussichtlichen Verkaufserlös/Ertragswert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert. Dieser hält einem Vergleich zu internen und externen Vergleichspreisen unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife stand.

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer		8 m ³ /m ²
Kat. Nr.	IE426	3'529 m ²

Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m ²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m ²
EG	100%	1'394	0.83	80%	926
1. OG	100%	1'394	0.83	100%	1'157
2. OG	100%	1'394	0.83	100%	1'157
3. OG	100%	1'394	0.83	100%	1'157
4. OG	100%	1'394	0.83	100%	1'157
Hauptnutzfläche					5'554
Gebäudegrundfläche					1'394

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m ² /Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
EG	Gewerbe	926 m ²	160	148'160	4.88%	3'036'870
1. OG	Gewerbe	1'157 m ²	150	173'550	4.88%	3'557'300
2. OG	Büro/Gewerbe	1'157 m ²	165	190'905	4.88%	3'913'030
3. OG	Büro/Gewerbe	1'157 m ²	165	190'905	4.88%	3'913'030
4. OG	Büro/Gewerbe	1'157 m ²	165	190'905	4.88%	3'913'030
Ertragswert		5'554 m ²		894'425	4.88%	18'333'000

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	CHF/m ³	Gebäudekosten in CHF
EG	5.80	1'394	100%	8'085	340	2'748'900
1. OG	4.50	1'394	100%	6'273	400	2'509'200
2. OG	3.30	1'394	100%	4'600	580	2'668'000
3. OG	3.30	1'394	100%	4'600	580	2'668'000
4. OG	3.30	1'394	100%	4'600	580	2'668'000
Total		20.20		28'158	471	13'262'100

Umgebungskosten	2.25%	298'397
Baunebenkosten	6.00%	795'726
Total		14'356'223
Risiko und Gewinn	7.00%	1'004'936
Mutmassliche Baukosten		15'361'000

Ertragswert abzüglich Baukosten	3'529 m²	842	2'972'000
Vorbereitungsarbeiten Grundstück	3'529 m ²	70	-247'030

Landwert total vor Diskontierung				2'725'000
Landwert diskontiert	1 Jahre	1.50%	0.98522	2'685'000
		m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE426 Anteil Industriezone (grob erschlossen)		3'529	761	2'685'000
Landwert Anteil Freihalte-/Landwirtschaftszone (in Anlehnung an Landwirtschaftsland, Futterbau) 6 CHF/m ² x 1'876 m ²				11'256
		m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE426 ganzes Grundstück (grob erschlossen)		5'405	499	2'696'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Grundstücke werden gemäss Auftrag per 2022 als eingezontes Bauland bewertet. Aktuell befindet sich das Areal im Umzonungs- bzw. Erschliessungsprozess. In den Vorbereitungsarbeiten sind Kosten für die Feinerschliessung auf Basis von Benchmarkdaten berücksichtigt. Ein effektives Erschliessungskonzept liegt uns nicht vor.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung von Gewerbe-/Bürobauten als zweckmässig. Auf die Berücksichtigung einer Absorptionsdauer für die Gewerbeflächen wird verzichtet.
4. Auftragsgemäss gehen wir von der Bauzone Industriezone I 8.0 mit Baumassenziffer 8.0 aus. Wir gehen davon aus, dass die ausnützungsberechtigte Fläche voll ausgenützt werden kann.
5. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
6. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkierungsanlage für eine Neuüberbauung berücksichtigen wir in unserer Bewertung nicht. Wir erachten die dafür erforderlichen Baukosten bzw. den Bauwert im Verhältnis zum Ertrag als kostenneutral, somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.
7. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

Vorbehalte

Die oben ausgewiesenen Landwerte basieren auf einer Wertherleitung mit aktuellen Marktdaten per 2021.

Mehrwertabgabe

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz MAG erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe bei Einzonung neuer Grundstücke. Diese beläuft sich gemäss MAG Art. 4. Abs 1. auf 20% des Mehrwertes.

Vor der Planungsmassnahme befand sich das Grundstück in der Erholungszone bzw. teils in der Landwirtschaftszone. In der Erholungszone ist die Erstellung von Bauten und Anlagen nur eingeschränkt möglich (Sportanlagen, Familiengärten, Freizeittierhaltung und Friedhöfe). Der effektive Landwert könnte je nach geplanter Nutzung stark variieren. Für die Herleitung einer möglichen Mehrwertabgabe betrachten wir das ganze Grundstück als Landwirtschaftsland und wenden entsprechende Benchmarks an.

	m²	CHF/m²	in CHF
Landwert vor Planungsmassnahme (als Landwirtschaftsland)	5'405	6	32'400
Landwert nach Planungsmassnahme (gemäss obiger Herleitung)	5'405	499	2'696'000
Mehrwert			2'663'600
Mehrwertabgabe	20%		532'700

Gemäss der obigen Herleitung belief sich die Mehrwertabgabe auf rund CHF 532'700. Es handelt sich hierbei um eine approximative Herleitung. Die effektiv vom Kanton zu erhebende Mehrwertabgabe kann von diesem Betrag abweichen.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Objekt 3

Grundstück Kat. Nr. IE3510

Kapitalisierungssatz			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	100%	13'262'100	
Umgebungsneuwert			298'397	
Neuwert der baulichen Anlagen			13'560'497	
Basiszinssatz				1.50%
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko				0.05%
Standortfaktor				0.35%
Liegenschaftsspezifisches Risiko				0.40%
Nutzungsfaktor				0.90%
Netto-Kapitalisierungssatz				3.20%
				586'664
Anteile in % vom Mietwert von			894'425	
	Leerstandsrisiko	10.00%		0.49%
	Betriebskosten	6.00%		0.29%
	Versicherung	1.00%	8'944	
	übriger Aufwand	0.25%	2'236	
	allgemeine Betriebskosten	0.25%	2'236	
	Marketing	0.50%	4'472	
	Verwaltung	4.00%	35'777	
	Instandhaltung	9.00%		0.44%
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.50%	30 Jahre Zyklus	0.46%
Bruttoertrag				894'425
Brutto-Kapitalisierungssatz				4.88%

6. Zusammenfassung

Objekt 1 Grundstück Kat. Nr. IE3510

Landwert	CHF	5'930'000
----------	-----	-----------

Objekt 2 Grundstück Kat. Nr. IE428 und IE427

Landwert	CHF	2'420'000
----------	-----	-----------

Objekt 3 Grundstück Kat. Nr. IE3510

Landwert	CHF	2'696'000
----------	-----	-----------

Total Landwert aller Grundstücke (grob erschlossen, per Einzonung)	CHF	11'050'000
---------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------

Bemerkungen

Der Marktwert des jeweiligen Grundstücks per 2022, nach Einzonung, richtet sich nach dem Landwert.

Vorbehalte

Generell zu beachten ist, dass sich der Landwertwert massgeblich verändern kann, wenn ein bewilligtes Projekt vorliegt und/oder sich Änderungen bei den von uns getroffenen Annahmen ergeben (z.B. Wartefrist für Erschliessung, Erschliessungskosten, Ausnützung, etc.).

In den oben ausgewiesenen Landwerten sind keine Kosten für eine Sanierung der Altlasten berücksichtigt. Für die Quantifizierung allfälliger Kosten empfehlen wir den Bezug von Fachexperten.

Zürich, 13. Juli 2021
STA / pfr

Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen

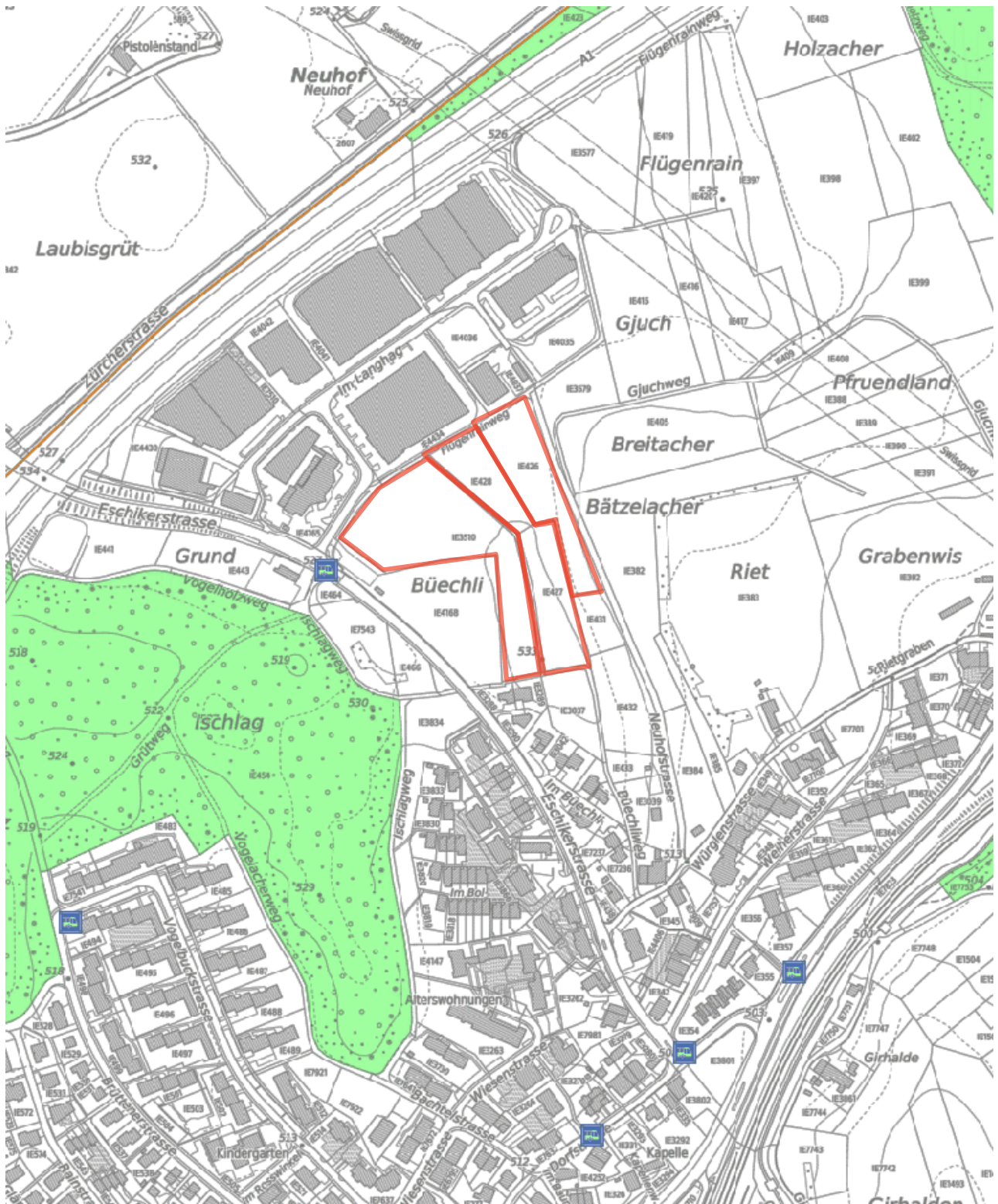
Isabel Raggl
Immobilienbewerterin Senior

Sarah Tanner
Leiterin Bewertungen Nord-Ost

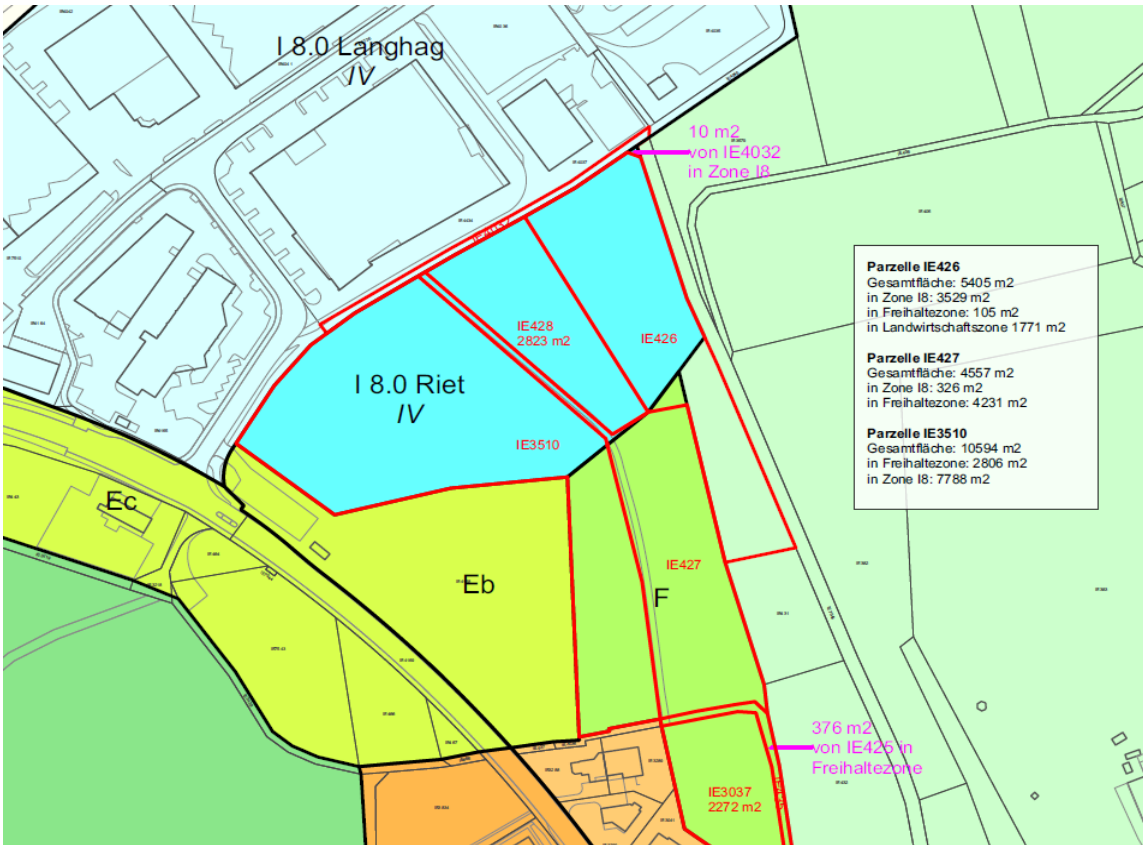
7. Anhang



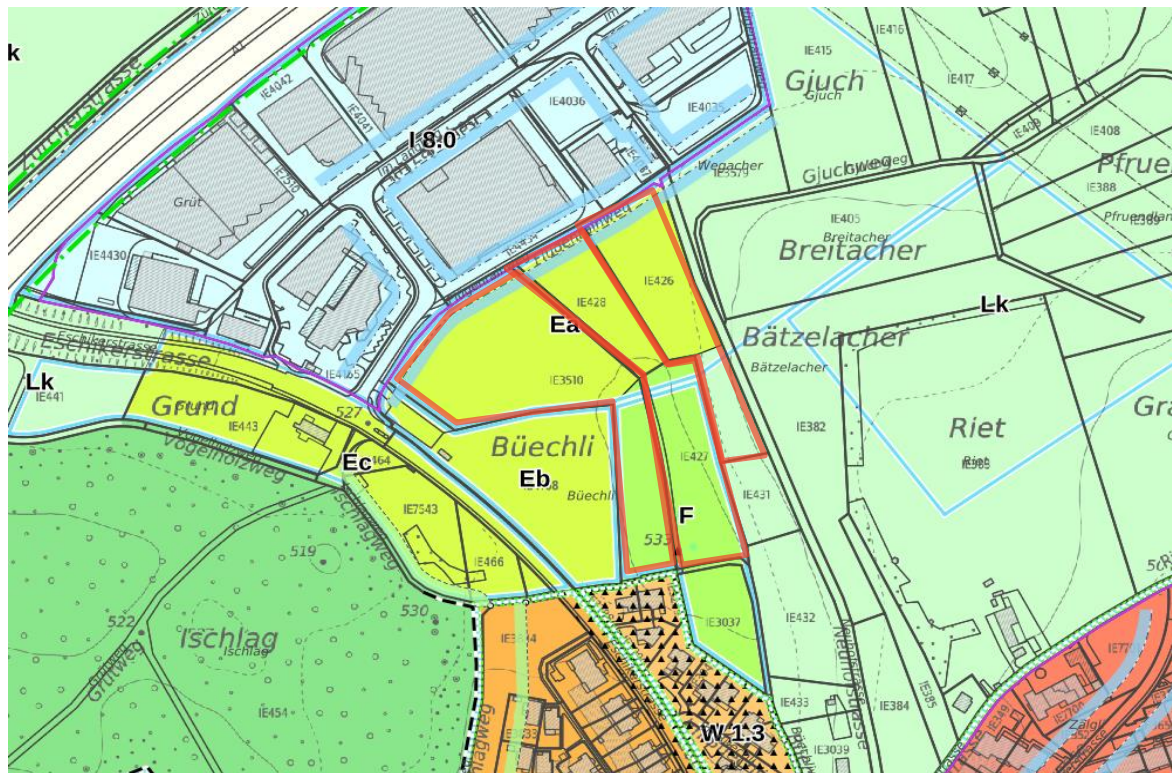
7.1. Lageplan



7.2. Ausschnitt Zonenplan



Ausschnitt neuer Zonenplan (Einzonung)



Ausschnitt ÖREB- Zonenplan heute

7.3. Haftungsbeschränkung

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Eine öffentliche Wiedergabe des Bewertungsberichtes oder Teilen davon (z.B. als Bestandteil einer Verkaufsdokumentation) ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen.

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.

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.

Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren, Radonbelastungen oder elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Quellenangabe

Der Bewertungsbericht basiert auf internen und externen Datenquellen, die zur Herleitung der verwendeten Werte dienen. Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank verwendet intern entwickelte Modelle, Daten von Wüest Partner AG sowie öffentlich zugängliche Informationen wie Kartenmaterial von map.geo.admin.ch (Geodaten und Geodienste von swisstopo), Daten vom Bundesamt für Statistik, von IAZI, usw.

7.4. Definitionen

Diese Bewertung entspricht Swiss Valuation Standards (SVS) als Richtlinie von RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), und der Verbände SEK/SVIT (Schätzungskammer des SVIT), SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband), CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières) sowie den internationalen Standards von TEGoVA und IVSC.

Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank bestätigt, dass bei diesem Auftrag keine Interessenkonflikte jeglicher Art bestehen und dass die Bewertung den üblichen Compliance-Anforderungen entspricht.

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.

Der Marktwert kann vom erzielten Preis abweichen.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte werden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Im Marktwert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern und -gebühren, Grundstückgewinn- 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 Ausnützung 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, Marktgängigkeit und -volatilität), Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten sowie Leerstandrisiken.

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 Baurechts 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.

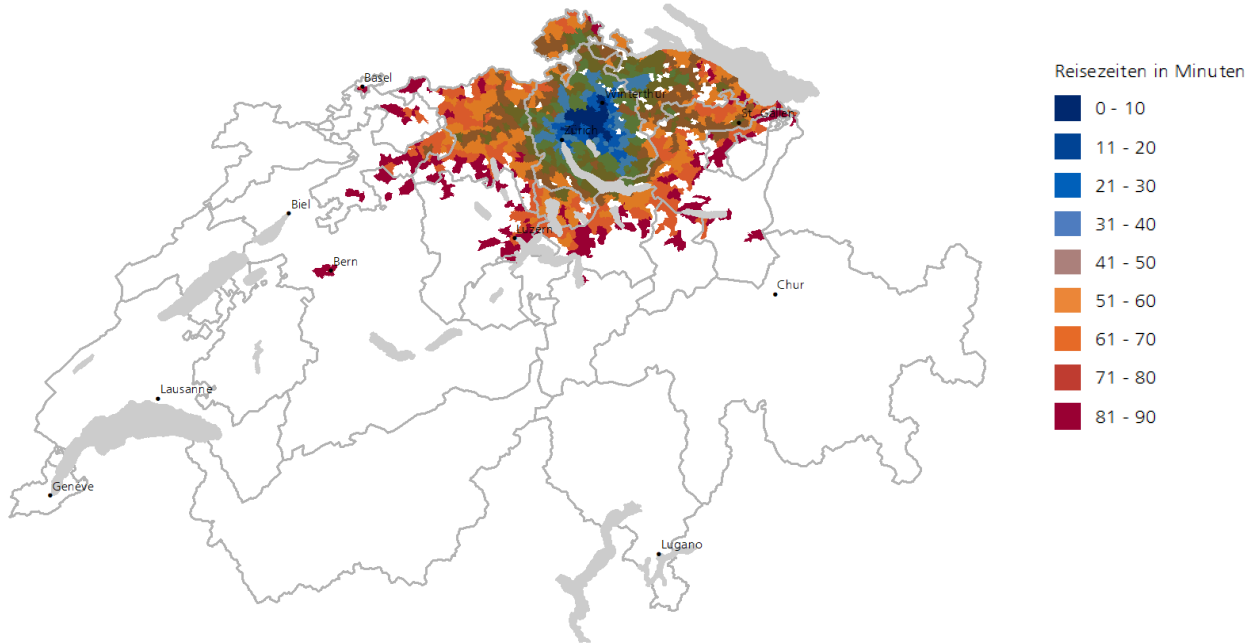
Der Nutzniesser hat in der Regel Hypothekarzinsen, Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien zu bezahlen. Zu seinen Lasten gehen auch Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt (Reparaturen und regelmässig wiederkehrender Unterhalt) gehören. Grössere Renovationen und Sanierungen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

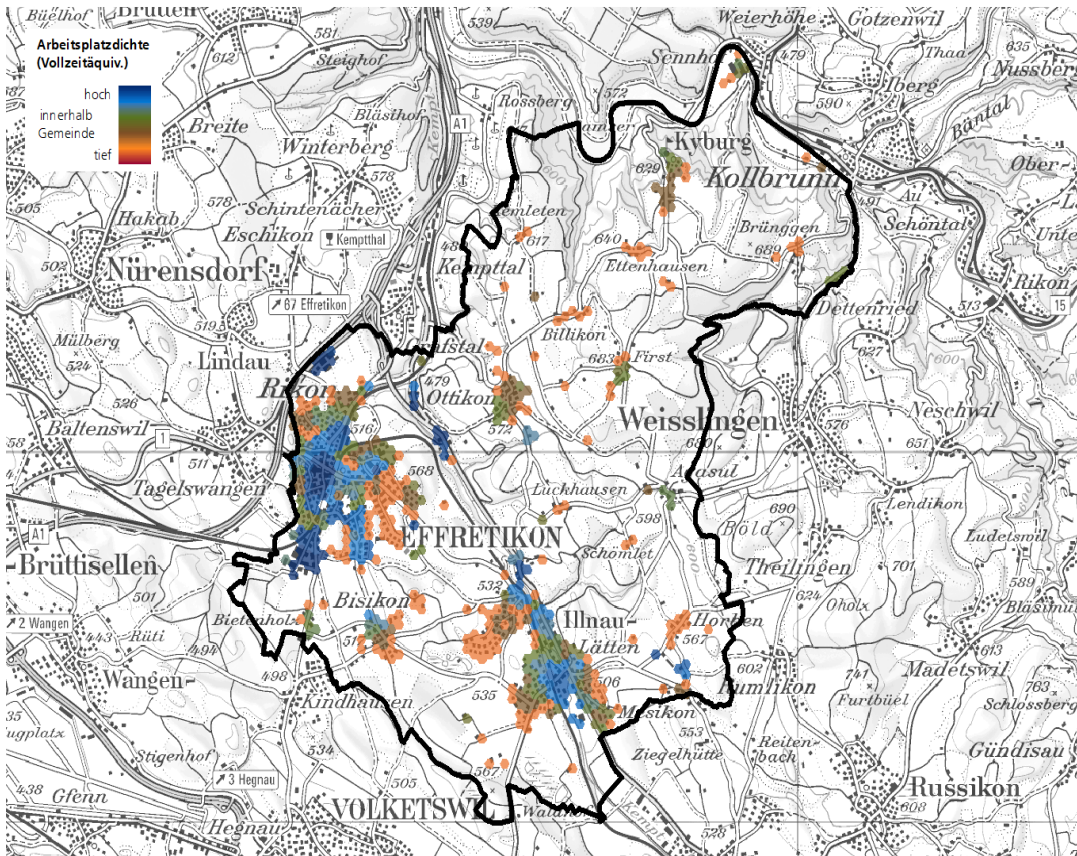
7.5. Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten

Illnau-Effretikon

Reisezeiten ÖV (öffentlicher Verkehr)



Arbeitsplatzdichte in Vollzeitäquivalenten

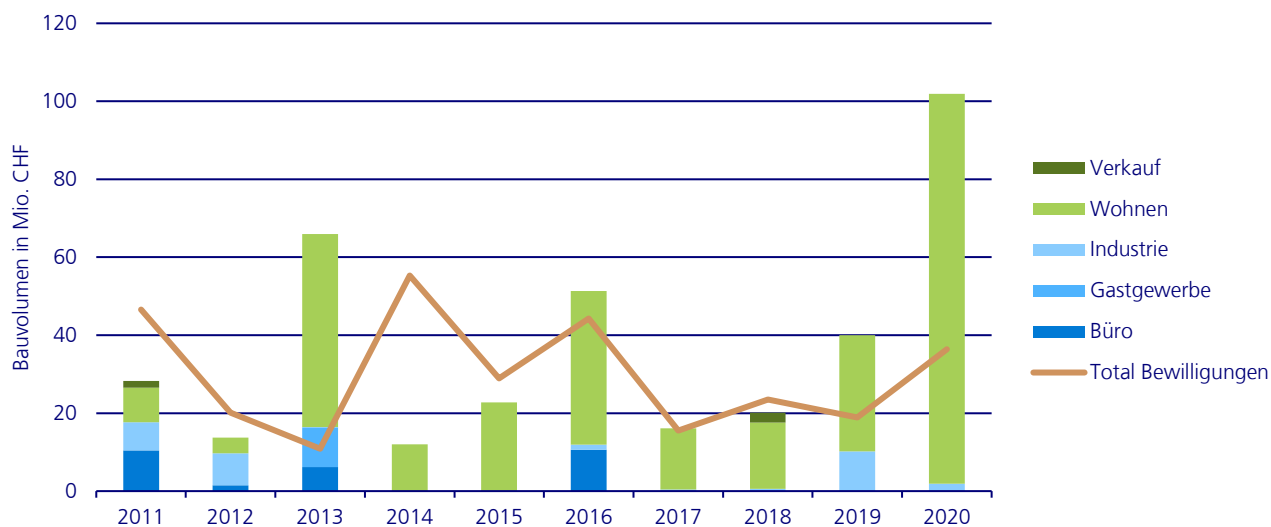


Demografie	Jahr	Illnau-Effretikon	Schweiz
Bevölkerungsstand	2019	17'333	8'606'033
Ausländeranteil	2019	27.4%	25.3%
Altersklasse 65+	2019	19.3%	18.7%
Bevölkerungswachstum p.a. in den letzten 5 Jahren		0.8%	0.9%

Wirtschaftsstruktur	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 15-18
Arbeitsstätten absolut	2018	1'100	
Beschäftigte	2018	6'930	-1.3%
Vollzeitäquivalente	2018	5'297	-0.9%

Verteilung der Vollzeitäquivalente auf Wirtschaftszweige	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 15-18
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	2018	3.0%	-4.5%
Bergbau, Nahrung, Textil, Maschinenbau, Energie	2018	16.8%	-8.7%
Baugewerbe	2018	14.5%	-0.6%
Handel, Verkehr und Lagerei	2018	23.4%	-1.0%
Information und Kommunikation	2018	3.6%	4.0%
Banken und Versicherungen	2018	1.3%	-5.3%
Wohnungswesen	2018	0.5%	4.8%
Dienstleistungen für Unternehmen	2018	15.5%	5.1%
Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Gesundheitswesen	2018	17.5%	3.1%
Sonstige Dienstleistungen	2018	4.0%	1.5%

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



Zusammenfassende Bewertung	Kanton	Schweiz
Illnau-Effretikon	Rang 1 - 162	1 - 2172
Erreichbarkeitspotenzial ÖV	11	13
Erreichbarkeitspotenzial MIV	29	40
Bevölkerungswachstum	92	906
Beschäftigtenzuwachs	116	1592
Unternehmensgründungsdynamik	89	761

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