

Bewertungsbericht

Immobilien-Dienstleistungen

Buckstrasse 27a, 8317 Tagelswangen

Bewertungsobjekt

Kataster Nr. 1046 mit 3'608 m² Bauland

Bewertungsexperte	Sandra Peterhans
E-Mail	sandra.peterhans@zkb.ch
Direktwahl	044 292 57 15
Sekretariat	044 292 59 59
Adresse	Ringstrasse 18, 8600 Dübendorf
Briefadresse	Postfach, 8010 Zürich
Homepage	www.zkb.ch/immobilien



Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Kataster Nr. 1046 mit 3'608 m ² Bauland	
Adresse	Buckstrasse 27a, 8317 Tagelswangen	
Eigentümer	Politische Gemeinde Lindau	
Auftraggeber	Herr Willy Flammer Initiativ-Gruppe "Wohnen im Buck"	
Zweck	Erwerb von Kat. Nr. 1046 Auftragsgemäss basiert unsere Bewertung auf dem Entwurf des privaten Gestaltungsplanes "Buck".	
Experte	Sandra Peterhans sandra.peterhans@zkb.ch	044 292 57 15
Grundlagen	Katasterplan, Mst. 1:500	27.05.2013
	Grundbuchauszug	27.05.2013
	Privater Gestaltungsplan "Buck", Bestimmungen (Entwurf "Öffentliche Auflage")	25.11.2013
	Privater Gestaltungsplan "Buck", Situation Mst. 1:500 (Entwurf "Öffentliche Auflage")	25.11.2013
Besichtigungstermin	Besichtigung Baulandparzelle	10.12.2013
Bewertungsstichtag		10.12.2013
Datum der Bewertung		23.12.2013

Beurteilung Lage

Buckstrasse 27a, 8317 Tagelswangen

Makrolage

	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gemeinde					
Lindau			■		
Region					
Oberland Nord					

Region Oberland Nord 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

Mikrolage

	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Grundstück				■	
Erschliessung				■	
Standortkonformität				■	
Erschl. öff. Verkehr			■		
Erschl. priv. Verkehr				■	
Ausrichtung/Aussicht				■	
Einkaufsmöglichkeiten			■		
Schulen			■		
Freizeitangebot			■		
Immissionen			■		
Fazit Mikrolage				■	

Objektdaten

Bezeichnung	Kataster Nr. 1046 mit 3'608 m² Bauland		
Objektadresse	Buckstrasse 27a, 8317 Tagelswangen		
Gemeinde / Region	Lindau	Oberland Nord	
Eigentümer/-in	Politische Gemeinde Lindau		
Grundstück-Nr. / Bezeichnung	Kat. Nr. 1046	3'608 m²	Grundstück
Werteinfluss Grundbuch	Grundbucheintrag ohne relevanten Einfluss		
Ökologische Risiken	Wertmindernde Einflüsse zufolge allfälliger Bodenbelastungen (Bodenverunreinigungen, Schadstoffe etc.) und 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 ein Teil des zu bewertenden Objekts im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen eingetragen. Ergänzende Informationen zu dieser Thematik sind bei den örtlich zuständigen Amtsstellen erhältlich.		
Bauvorschriften	Wohnzone W2/1.5		
Bemerkungen	Entwurf "Öffentliche Auflage" Privater Gestaltungsplan "Buck" Baumassenziffer 2.2 m³/m² Mindestausnützung 90% Gebäudehöhe max. 8.5 m, Gesamthöhe max. 12.0 m Die Gebäudelänge ist frei. Die Geschosshöhe ist im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe frei. Das Attikageschoss darf nord- und ostseitig vollständig fassadenbündig angeordnet werden, wenn seine Fläche nicht grösser wird als 75% des darunterliegenden Geschosses. Innerhalb des Baubereichs sind 2-3 freistehende Hauptgebäude zulässig.		

Landrückwärtsrechnung

Kataster Nr. 1046 mit 3'608 m² Bauland

Landwert für STWE, EFH

Baumassenziffer	2.2 m ³ /m ²	3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 Untergeschoss
Kat. Nr.	1046	3'608 m ²

Geschoss	anrechenbar	Geschoss- fläche in m ²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m ²
UG	0%	708	0.80	0%	-
EG	100%	708	0.80	100%	566
1. OG	100%	708	0.80	100%	566
2. OG	100%	708	0.80	100%	566
DG	100%	708	0.80	70%	396

Hauptnutzfläche	2'094
Gebäudegrundfläche	708

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Verkaufspreis CHF/m ² /Stk	Verkaufspreise in CHF
Verkaufserlös total		2'094	6'500	13'611'000

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	CHF/m ³	Gebäudekosten in CHF
UG	2.80	708	100%	1'982	800	1'585'600
EG	2.80	708	100%	1'982	800	1'585'600
1. OG	2.80	708	100%	1'982	800	1'585'600
2. OG	2.80	708	100%	1'982	800	1'585'600
DG	2.80	708	100%	1'982	800	1'585'600

Total	9'910	800	7'928'000
-------	-------	-----	-----------

Umgebungskosten	8.00%	634'240
-----------------	-------	---------

Baunebenkosten	6.00%	475'680
----------------	-------	---------

Total		9'037'920
-------	--	-----------

Zusatzkosten für STWE	5.00%	451'896
-----------------------	-------	---------

Total		9'489'816
-------	--	-----------

Risiko und Gewinn	9.00%	854'083
-------------------	-------	---------

Abzüglich mutmassliche Baukosten		10'344'000
----------------------------------	--	------------

Landrichtwert für STWE, EFH	3'608	905	3'267'000
-----------------------------	-------	-----	-----------

Landrichtwert total vor Diskontierung			3'267'000
---------------------------------------	--	--	-----------

Landrichtwert diskontiert	5 Jahre	3.50%	0.84197	2'751'000
---------------------------	---------	-------	---------	-----------

Landrichtwert Grundstück Kat. Nr. 1046	3'608	762	2'751'000
--	-------	-----	-----------

Bemerkungen

Bewertung durch Rückwärtsrechnung oder Residualwertmethode:

Basis für die Berechnung bildet der private Gestaltungsplan "Buck" (Entwurf). Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau massgebend.

Wir rechnen mit einer vollen Ausnützung gemäss Bauordnung bzw. Gestaltungsplan. Die Parkierung 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.

Am vorliegenden Standort erachten wir eine Neuüberbauung mit Mehrfamilienhäusern (im Stockwerkeigentum) als zweckmässig. Die Berechnung ergibt somit eine Richtgrösse für den Landwert. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer massgeblichen Veränderung dieses Richtwertes führen.

Bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes sowie im Hinblick auf die nötige Projektierung, Realisierung und Verkauf der Wohnungen diskontieren wir den Landwert um 5 Jahre.

Die Berechnung ergibt eine Richtgrösse für den Landwert. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer massgeblichen Veränderung dieses Richtwertes führen.

Zusammenfassung

Kataster Nr. 1046 mit 3'608 m² Bauland

Landrichtwert	CHF	2'751'000
Richtwert	CHF	2'750'000

Bemerkungen

Obiger Landrichtwert zeigt das Potential unter Berücksichtigung der Nutzungspotentiale des privaten Gestaltungsplanes "Buck" und der Erstellung von Eigentumswohnungen.
Bei Erstellung von einem Renditeobjekt und/oder sozialem Wohnungsbau liegt der Landrichtwert tiefer.

Vorbehalte

Ein detailliert ausgearbeitetes und baurechtlich bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung des in der vorstehenden Rückwärtsrechnung auf rudimentären Bebauungs-Annahmen ermittelten Richtwertes führen.

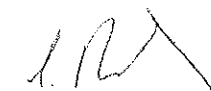
Inkraftsetzung Gestaltungsplan

Zürich, 23. Dezember 2013
Sp/bm

Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen



Reto Betschart



Sandra Peterhans



AW: Nachtrag zu Landbewertung Buckstrasse 27a, Tagelswangen

Peterhans Sandra

Gesendet: Dienstag, 4. Februar 2014 15:43

An: Ursula Kehl

Sehr geehrter Herr Kehl

Besten Dank für die gestrige telefonische Besprechung.

Wir sehen die Mehrkosten von Minergie zu Minergie-Eco bei ca. 5 %. Dementsprechend würden wir die Baukosten rund 5 % höher einsetzen, was bei gleichbleibenden Verkaufserlösen zu einem tieferen Landrichtwert führen würde.

Ich hoffe Ihnen damit weiterhelfen zu können und wünsche Ihnen eine gute Zeit.

Freundliche Grüsse

Sandra Peterhans

Schätzungsexpertin, FFI1

Zürcher Kantonalbank, Immobilien-Dienstleistungen

Telefon 044 292 57 15, Fax 044 292 58 03

Briefadresse: Postfach, 8010 Zürich / www.zkb.ch