

Einfamilienhaus Tramstrasse 10, 8050 Zürich



Marktwert IAZI CHF 1'638'000.- ★★ ★

Bewertungsqualität Hohe Schätzqualität
Bewertungsmodell 4. Quartal 2016
Berechnungen IAZI AG, Zürich

Objekt-ID Test1
Bearbeitungsdatum 26.01.2017
Bearbeitung IAZIAdmin IAZI

Information & Haftungsbeschränkung

Der angegebene Marktwert beruht auf der Deklaration der Objekteigenschaften durch den Anwender und stellt den wahrscheinlichsten Preis dar, den das Objekt auf Basis von Vergleichswerten zum Bewertungszeitpunkt am Markt erzielen könnte. Verhandlungsgeschick, Informationsstand der Parteien, Zeitdruck sowie allfällige Spezialfaktoren können zu Abweichungen von diesem Wert führen. IAZI übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jegliche Haftung für allfällige direkte oder indirekte Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben.

Objektangaben

Koordinaten

Strasse / Haus-Nr.	Tramstrasse 10
PLZ / Ort	8050 Zürich
Grundbuchamt	Zürich
Grundstücksnummer	Test-123
Lage im Ort	Gut
Score	3.0

Masse

Haustyp	Freistehend
Nettowohnfläche	150 m ²
Volumen (inkl. Garagen)	750 m ³
Norm Raumvolumen	SIA 116
Grundstücksfläche	400 m ²
Dachstock ausbaubar	Nein
Ferienobjekt	Nein
Luxusobjekt	Nein

Gebäude

Baujahr	1980
Sanierung / Jahr	2014
Zustand Gebäude	Sehr gut - Gut
Bauqualität	Gut - Mittel
Minergie-Standard	Nein
Wertrelevante Servitute	Nein
Baurecht / Verfall	Keines

Elemente

Anzahl Zimmer	5.5
Zählweise Zimmer	Küche nicht gezählt
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WC	1

Parkplätze

Anzahl separate Garagen	1
Anzahl Tiefgaragenplätze	0
Anzahl Abstellplätze	1



Objektangaben & Bewertung

Rechtsgeschäft

Art des Rechtsgeschäfts	Andere
Transaktionsdatum	01.01.1980
Transaktionspreis	CHF 1'000'000.-
Status Geschäft	Risikoanalyse

Allgemein

Bemerkungen

-

Bewertung

Marktwert IAZI	CHF 1'638'000.- ★★ ★
Information	Schätzqualität gut Schätzung per 31.12.2016

Anpassung

-

Begründung

-

Marktwert Total CHF 1'638'000.-



Detailangaben

LAGE IM ORT	Gut
Qualität der Nahversorgung (Distanzen)	
Nächste ÖV-Haltestelle (zu Fuss)	< 5 Min.
Einkaufsmöglichkeiten (zu Fuss oder ÖV)	< 5 Min.
Kindergarten (zu Fuss)	10 bis 20 Min.
Primarschule (zu Fuss oder ÖV)	10 bis 20 Min.
Oberstufe (zu Fuss oder ÖV)	10 bis 20 Min.
Naherholung / Freizeit (zu Fuss oder ÖV)	10 bis 20 Min.
Qualität der Wohnlage	
Lärmbelastung	Wenig Lärm
Wesentlichste Lärmimmission	Strassenverkehr
Nähe von Elektromogpotential	Nein
Aussicht (beste Variante)	Durch Bauten eingeschränkte Sicht
Besonnung (beste Variante)	Mehr als eine Tageshälfte
Qualität der Lage	
Äusserst gesuchte Lage	Nein
ZUSTAND GEBÄUDE	Sehr gut - Gut
Zustand Gebäude	
Fassaden / Fenster / Aussentüren	Neuwertig (<= 3 Jahre)
Flachdach / Steildach	Guter Zustand
Nebenträume (Untergeschoss / Estrich / Treppenhaus)	Guter Zustand
Elektrotechnische Anlagen	Guter Zustand
Sanitär- und wärmetechnische Anlagen	Neuwertig (<= 3 Jahre)
Feuchtigkeitsprobleme	Keine
Aufzüge	-
Zustand Wohnräume	
Wohn- / Schlafräume	Guter Zustand
Küche / Nasszellen (Bad / sep. WC)	Neuwertig (<= 3 Jahre)



BAUQUALITÄT	Gut - Mittel
Gebrauchswert	
Flexibilität der Raumaufteilung / -möblierung	Zweckmässige Aufteilung
Wohn- / Schlafräume (Ausstattung)	Gängiger Standard
Ausstattung Küche / Nasszellen (Bad / sep. WC)	Gängiger Standard
Aussenraum-Qualität	
Umgebungsgestaltung	Durchschnittliche Gestaltung
Technische Qualität	
Schallschutz (von aussen und innerhalb)	Guter Schallschutz
Wärmeisolierung Fassade	Isolierte Fassade (heutige Norm, Gesetz)
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Solaranlage	Nein
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

Definitionen & Erläuterungen

Koordinaten

Adresse

Postleitzahl und Ortsbezeichnung sind wichtige Faktoren der Bewertung. Das Modell erhält damit im Hintergrund die Information zu rund 50 Faktoren, welche die Qualität der Gemeinde sowie der Ortschaft oder des Quartiers (Makrolage) beurteilen. Achten Sie daher auf die korrekte Zuordnung der Ortschaft, denn je nach Eingabe kann ein unterschiedlicher Schätzwert resultieren. Bei entsprechender Lizenz wird zudem anhand der Strasse und der Hausnummer der genaue Standort lokalisiert und die Lage im Ort (Mikrolage) automatisch beurteilt.

Grundbuchamt & Grundstücksnummer

Optional können das Grundbuchamt und die entsprechende Grundstücksnummer (respektive Kataster- / Parzellenummer) angegeben werden.

Lage im Ort

Legen Sie die Qualität der Lage des Gebäudes innerhalb der Gemeinde bzw. des Quartiers (Postleitzahl-Ort-Kombination) fest.

Berücksichtigen Sie je nach Zweck und Art des Objekts z.B.:

- Aussicht und Ausrichtung (Besonnung)
- Nachbarschaft
- Lärmbelastung und allfällige eingeschränkte Luftqualität
- Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- Nähe zu Schulen oder Geschäften (Post, Banken, Warenhäuser)
- Vorhandensein von Grünflächen, Nähe zu Erholungsgebieten (Natur / Sport)

Bei Objekten im Berggebiet berücksichtigen Sie zusätzlich:

- Entfernung zu Skipisten bzw. Skiliften sowie deren Betriebszeiten (Halbjahres- versus Ganzjahresbetrieb)

Masse

Haustyp

Wählen Sie den zutreffenden Haustyp. Es stehen folgende Typen zur Verfügung:

- Freistehend
- Reihemittelhaus
- Doppelhaushälfte
- Reiheneckhaus
- Terrassenhaus

Falls es sich um ein Terrassenhaus handelt, welches im Stockwerkeigentum errichtet wurde, empfiehlt sich die Bewertung mit dem Modell für Eigentumswohnungen.

Nettowohnfläche

Die Nettowohnfläche bzw. die Nettonutzfläche ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Diese Definition entspricht mit Ausnahme des Cheminée der Hauptnutzfläche gemäss SIA-Norm 416.

- Inklusiv: Eingang und Vorplatz, versetzbare Wände, innere Treppen, Cheminée.
- Exklusiv: Aussenmauern, innere Trennwände, Kamin, Balkon, Gartensitzplatz, Estrich, Keller, Räume unter 1,2 m Raumhöhe, Abstellräume.

Volumen (inkl. Garagen)

Im Raumvolumen des Gebäudes muss auch das Volumen der allfälligen Garage(n) enthalten sein. Das Volumen von Tiefgaragenplätzen wird nur bei Renditeliegenschaften zum Gesamtvolumen gezählt. Geben Sie das Volumen in ganzen m³ ein und definieren Sie dessen Berechnungsart.

Norm Raumvolumen

Zur Auswahl der Volumennorm stehen «Gebäudeversicherung», «SIA116», «SIA416» und «Andere». In einzelnen Kantonen arbeitet die Gebäudeversicherung mit den SIA-Normen. In diesem Fall wählen Sie bitte die entsprechende SIA-Norm statt «Gebäudeversicherung».

Grundstücksfläche

Geben Sie die Grundstücksfläche in m² gemäss Grundbuch an (nur Bauzone).

Dachstock ausbaubar

Wählen Sie «Ja», wenn der Dachstock ausgebaut werden könnte und «nein», wenn er schon ausgebaut wurde oder ein Ausbau nicht möglich ist (Flachdach, Ausnützungsziffer).

Ferienobjekt

Wählen Sie «Ja», wenn es sich um ein Objekt handelt, welches in einem Tourismusgebiet liegt und als Ferienhaus / -wohnung genutzt wird. Aufgrund der geringeren Anzahl an Vergleichsobjekten wird die Bewertung von Ferienobjekten in nicht-touristischen Gebieten als leicht atypisch gekennzeichnet (orange / **).

Luxusobjekt

Wählen Sie «Ja», wenn es sich um ein Luxusobjekt handelt. Dazu müssen mind. drei der aufgeführten Elemente vorhanden sein:

- Schwimmbad (offen oder gedeckt)
- Sauna
- Tennisplatz
- ausgezeichnete Architektur
- gehobene Ausstattung (Küche, Sicherheitseinrichtungen) und edler Ausbau
- überdurchschnittliche Raumgrössen und Zimmerzahl
- überdurchschnittliche Grundstücksgrösse mit entsprechender Umgebungsgestaltung (Parkanlage)
- Lift in Einfamilienhaus oder zweigeschossigem Gebäude mit Eigentumswohnung

Aufgrund der geringeren Anzahl an Vergleichsobjekten wird die Bewertung als atypisch gekennzeichnet (rot / *).

Gebäude

Baujahr

Geben Sie das Baujahr an. Wenn Ihnen die Angabe zum genauen Baujahr fehlt, ist dieses zu schätzen.

Sanierung / Jahr

Geben Sie das entsprechende Jahr an, falls eine Sanierung des Objekts stattgefunden hat. Unter einer Sanierung / grossen Renovation versteht man umfassende Arbeiten am gesamten Gebäude. Dazu gehören Arbeiten an den Fassaden (Wärmeschutz und neue Fenster), Heizungserneuerung oder Küche / Bad-Erneuerungen. Investitionen innerhalb von 3-5 Jahren können zusammengefasst betrachtet werden. Als Richtwert für eine Sanierung / Grossrenovation gilt: Mindestens 15-20% des Gebäudeversicherungswerts müssen investiert worden sein.

Zustand Gebäude

Berücksichtigen Sie zur Zustandsbeurteilung des Gebäudes:

- Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach)
- Tragkonstruktion
- allgemeine Haustechnikanlagen (Heizung, Sanitär-Verteilung, Elektro-Hauptverteilung, Lüftungsanlagen, Liftanlagen)
- Ausbau der allgemeinen Flächen (Kellerräume, Wasch- und Trockenräume, Treppenhaus etc.)

Bei der Beurteilung der Innenräume ist der Zustand von Küchen und Nasszellen, Wohn- und Schlafräumen, Bodenbelägen sowie Wand- und Deckenbekleidungen zu beachten.

Bauqualität

Beurteilen Sie die Qualität der Grundstruktur des Gebäudes. Beachten Sie folgende Punkte:

- Konstruktionsweise
- Qualität der verwendeten Baumaterialien, der Isolation, der Verglasung
- Ausstattung von Küche und Badezimmern
- Qualität der Umgebungs- / Aussenraumgestaltung
- Qualität des Grundrisses (Raumaufteilung, Belichtung, Zugänglichkeit der Räume etc.)
- Qualität der Wärmeerzeugung und -verteilung

Minergie-Standard

Geben Sie den entsprechenden Standard für zertifizierte Minergie-Bauten an. Bei Objekten, die einzelne Kriterien erfüllen, aber nicht zertifiziert sind, ist die überdurchschnittliche Bauweise beim Feld «Bauqualität» zu berücksichtigen.

Wertrelevante Servitute

Wählen Sie «Ja», wenn ein wesentliches, d.h. preisrelevantes Servitut vorliegt. Wesentliche Servitute sind beispielsweise:

- Baubeschränkungen (bez. Höhe, Ausnutzungsziffer, Grenzabstände) über die normalen gesetzlichen Vorschriften hinaus
- Nutzungsbeschränkungen (Einschränkungen, obwohl die Bauzone mehr erlauben würde)
- Wegrechte (wenn diese als störend empfunden werden können, z.B. öffentlicher Weg durch den Garten der Villa mit Seeanstoss)
- Wohnrechte
- Limitierte Kaufs- und Vorkaufsrechte
- Revers (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen)

Wählen Sie «Nein», wenn kein oder nur ein unwesentliches Servitut vorliegt (z.B. Starkstromleitungen, unwesentliche Wegrechte, Quellenrechte etc.). Bei der Eingabe eines Servituts wird die Schätzung als atypisch (rot / *) gekennzeichnet.

Baurecht / Verfall

Wählen Sie «Ja» und geben das Datum der Heimfallentschädigung an, falls ein Baurecht (inkl. vorhandenem Baurechtsvertrag) vorliegt. Die Eingabe eines Baurechts hat einen Wertabzug zur Folge. Gleichzeitig wird die Schätzung als atypisch gekennzeichnet (rot / *).

Elemente

Anzahl Zimmer & Zählweise Zimmer

Gezählt werden die vom Erschlussbereich zugänglichen Zimmer mit einer Fläche von mindestens 8 m² (im Dachstock zudem: 50% der Bodenfläche muss mindestens 230 cm hoch sein). Grundsätzlich werden Küchen und Nasszellen nicht als Zimmer gezählt.

In gewissen Regionen der Schweiz werden die Zimmer anders gezählt als dies generell in der Deutschschweiz geschieht und auch der IAZI Definition entspricht. Aus diesem Grund hat man die Möglichkeit anzugeben, dass die Küche – d.h. die Fläche für den Kucheneinbau und dessen Benutzung – als ½ Zimmer (üblich im Tessin) oder als 1 Zimmer (üblich in Genf) gezählt worden ist. Wurde der Standard eingehalten, entspricht dies der Eingabe «Küche nicht gezählt».

Anzahl Badezimmer

Ein Badezimmer enthält eine Badewanne und / oder eine Dusche, ein Lavabo und ein WC. Generell sind für die Anrechnung als Badezimmer drei unterschiedliche Sanitärapparate nötig. Ein Doppellavabo gilt als ein Sanitärapparat.

Anzahl separate WC

Geben Sie hier separate WC (Gästetoiletten ohne Dusche / Badewanne) an.

Parkplätze

Anzahl separate Garagen

Geben Sie hier die Anzahl der Parkierungsmöglichkeiten in der separaten Einzel- / Doppelgarage an. Separate Garagenplätze erreicht man direkt vom Garageneingang her, während eine Tiefgarage sich durch eine Verkehrsfläche / Zufahrt zu den Parkfeldern innerhalb der Garage auszeichnet. Garagenplätze ohne Verkehrsfläche, welche sich innerhalb des Wohnhauses befinden, gelten somit auch als «separate Garage». Carports (überdachte Abstellplätze) werden als Abstellplätze erfasst und sind bei der Angabe des Gesamtvolumens zu berücksichtigen.

Achtung: Das Volumen separater Garagen ist bei Einfamilienhäusern und Renditeliegenschaften im Gesamtvolumen mitzuzählen.

Anzahl Tiefgaragenplätze

Geben Sie hier die Anzahl der Parkierungsmöglichkeiten in der Tiefgarage an. Beachten Sie, dass das Volumen der Tiefgaragen nur bei Renditeliegenschaften zum Gesamtvolumen anzurechnen ist.

Anzahl Abstellplätze

Geben Sie hier die Anzahl der offenen bzw. überdachten Abstellplätze (Carports) an. Abstellplätze gelten als solche, wenn sie explizit für die dauerhafte Parkierung eines Fahrzeuges designed wurden. Beachten Sie, dass das Volumen von Carports beim Gesamtvolumen anzurechnen ist.

Rechtsgeschäft

Unter «Rechtsgeschäft» werden die Angaben zur Transaktion erfasst. Diese haben nur informativen Charakter und fließen nicht in die Bewertung ein.

Bemerkungen

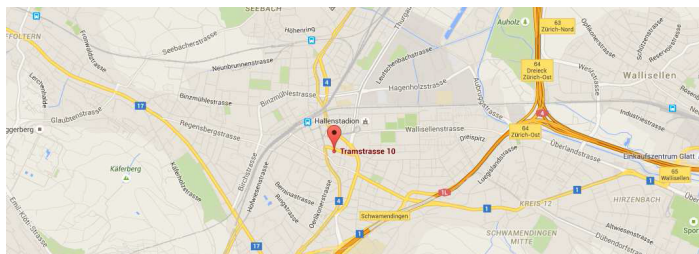
Hier können Sie allfällige Bemerkungen zur Bewertung notieren. Diese haben nur informativen Charakter und fließen nicht in die Bewertung ein.

Bewertung

Der ermittelte Marktwert entspricht dem gemäss Schätzformel wahrscheinlichsten Wert für das Objekt. Weitere Erläuterungen zum Modell und der Bewertungsqualität finden Sie auf der letzten Seite des Berichts.

Kontaktinformationen

IAZI AG - CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich
Tel: +41 43 501 06 00
Fax: +41 43 501 06 03
info@iazi.ch
www.iazi.ch



Hintergrundinformationen

BEWERTUNGSMETHODIK

Die Schätzung basiert auf der hedonischen Methode, die in den 1950er Jahren in den USA entwickelt wurde. Diese Methode erlaubt es, den Wert von Gütern zu vergleichen, die sehr unterschiedlich sind. Die Grundüberlegung der hedonischen Methode bei der Immobilienbewertung ist folgende:

Der Wert einer Immobilie erklärt sich aus den baulichen und geografischen Eigenschaften. Anhand der beobachteten Preise bei Freihandtransaktionen wird mittels einer bewährten statistischen Methode (multiple lineare Regression) für den betreffenden Zeitraum derjenige Anteil bestimmt, welcher jede einzelne Eigenschaft am gesamten Wert der Immobilie aufweist. Jeden Monat erhält und überprüft IAZI Daten von Tausenden von Handänderungen auf dem Immobilienmarkt. Anhand der aktuellsten Transaktionen berechnet und implementiert IAZI quartalsweise die Modelle zur Immobilienbewertung. Auf diese Weise wird die Aktualität der Marktwertschätzung durch IAZI gewährleistet.

ANWENDUNG DER METHODE IN DER SCHWEIZ

Die hedonischen Preismodelle wurden vor über 20 Jahren von IAZI im Schweizer Immobilienmarkt eingeführt. Eine Vielzahl der Banken, Versicherungen und Pensionskassen bewertet im Rahmen der Hypothekenvergabe die Objekte mit der hedonischen Methode. Sie ermöglicht eine schnelle und kostengünstige Bewertung von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern.

Der mit dem hedonischen Modell berechnete Wert stellt keinen Ersatz für den Kaufpreis dar, sondern entspricht der statistischen Berechnung auf Basis aktueller Marktdaten. Der ermittelte Wert spiegelt somit denjenigen Preis wider, den vergleichbare Objekte an vergleichbarer Lage in den vergangenen Monaten erzielt haben. Bei grossen Abweichungen zwischen dem (potentiellen) Kaufpreis und dem errechneten Wert gilt zu prüfen, ob alle Angaben im Modell richtig eingegeben wurden.

HINWEIS ZUR BEWERTUNGSQUALITÄT

Neben der Preisangabe liefert das Modell einen Ampelwert, welcher angibt, ob das Objekt aus statistischer Optik gut bewertet werden kann (grün / ***), leicht atypische Eigenschaften aufweist (orange / **) oder im Vergleich zum IAZI-Datenpool ungewöhnlich erscheint (rot / *). Die Farbangabe gibt somit einen Hinweis auf die der Bewertung zugrundeliegenden Schätzunsicherheit.