

Hedonische Immobilien-Bewertung Einfamilienhaus

Was ist mein Eigenheim wert? Die Abteilung Bewertung/Expertisen des HEV Zürich gibt Ihnen eine schnelle und objektive Bewertung von Wohneigentumsobjekten (Einfamilienhaus/Eigentumswohnung).

Wir bitten Sie, das Formular vollständig auszufüllen, zu unterzeichnen und an folgende Adresse zu senden:

Hauseigentümerverband Zürich, Abteilung Bewertung/Expertisen, Albisstrasse 28, 8038 Zürich
oder per Mail an bewertung@hev-zuerich.ch

BESTELLUNG

Hiermit erteile ich dem HEV Zürich den Auftrag, mein Einfamilienhaus mittels der hedonischen Bewertungsmethode zu bewerten.

Ich bin HEV-Mitglied und bezahle Fr. 325 (exkl. Mwst)

Mitglieder-Nummer:

Ich trete dem HEV bei und profitiere sofort vom Mitgliederpreis

Ich bin nicht HEV-Mitglied und bezahle Fr. 425 (exkl. Mwst)

Name, Vorname

Strasse

PLZ / Ort

Telefon / Mobile

E-Mail

Ort / Datum

Unterschrift

Die hedonische Bewertung erfolgt mittels des Bewertungstools Wüest Dimensions der Wüest Partner AG, Zürich.

Die Bewertung wird aufgrund Ihrer Angaben gemäss diesem Formular und ohne Besichtigung durch einen Experten erstellt. Kontaktieren Sie uns, sollten Sie eine Expertise mit Besichtigung und detaillierten Abklärungen über Zustand, Sanierungsbedarf, Verkaufschancen, etc., benötigen.

OBJEKT / STANDORT

Einfamilienhaus

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Adresse Objekt
(Strasse, PLZ, Ort)

Bei touristischen Regionen (Erst- bzw. Zweitwohnsitz mit Nutzungsbeschränkung)

Ja

Nein (wegen Zweitwohnungsgesetz wichtig)

Ich bin Eigentümer/in des Objektes

Ja

Nein

STANDORTQUALITÄT IN DER GEMEINDE (MAKROLAGE/MIKROLAGE)

Die Attraktivität der Gemeinde (Makrolage) ergibt sich aus standortgebundenen Eigenschaften wie Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Steuerniveau, Wohnprestige usw.

Die Siedlungsfläche (Mikrolage) wird in ein Raster von 25m x 25m eingeteilt. Jeder Rasterzelle wird aufgrund der kleinräumigen Lageeigenschaften ein Mikrolagerating zugeordnet.

Die Makrolage und die Mikrolage werden über die Eingabe der Objektadresse generiert.

INFORMATIONEN ZUM EINFAMILIENHAUS

Haustyp

freistehend

Doppelhaushälfte

Zusammengebaut - Eckhaus

Zusammengebaut - Mittelhaus

Terrassenhaus (nicht STWE)

Andere

QUANTITATIVE FAKTOREN

Baujahr

Grundstücksfläche in m²

(gemäss Grundbuch)

Gebäudevolumen in m³

gemäss

m³ GVA

m³ SIA 416

m³ SIA 116

Zimmerzahl

davon Einliegerwohnung

Nettowohnfläche in m²

Nettowohnfläche bedeutet die beheizte Wohnfläche ohne Innen- und Aussenwände, aber inkl. Bad, WC, Küche, interne Treppe usw.
Nicht mitzurechnen sind Keller, Waschküche, allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnfläche.

QUALITATIVE FAKTOREN

Minergiezertifikat

Minergie	Minergie-P-ECO
Minergie-P	Minergie-A
Minergie-ECO	BREEAM
WELL	LEED
Ecobau - Sméo für Gebäude	Ecobau - Sméo für Quartiere
Andere	Ohne

Aussenbereich/Umgebung

Highlevel	hochwertige, abwechslungsreiche Gartengestaltung, Pergola/Laube, hochwertiger Baumbestand o.ä.
Basic	einfache Gartengestaltung, Rasenfläche in Kombination mit Gemüsebeet, Langgrasfläche, Mauerwerk o.ä.
Lowlevel	einfacher Bepflanzung, Rasenfläche o.ä.

Wärmeerzeugung

Ölheizung	Wärmepumpe Sole/Wasser (Erdsonde/Erdregister)
Gasheizung (Erdgas)	Wärmepumpe Wasser/Wasser
Gasheizung (Biogas)	Wärmepumpe Luft/Wasser
Fernwärmeheizung > 50% Fossil	Effiziente Holzprodukteheizung (Pellet/Schnitzel)
Fernwärmeheizung < 50% Fossil	Blockheizkraftwerk (Ölheizung/Erdgas)
Elektroheizung	Blockheizkraftwerk (Biogas)
Sonnenkollektoren (Wasser)	Photovoltaik (Strom)
Andere	

Wärmeabgabe

Bodenheizung	zentraler Ofen
Heizkörper/Radiatoren	Andere

Grundrissqualität Wohnfläche

Raumhöhe	besonders hohe Räume (ab 2.60 m) durchschnittliche Raumhöhe besonders niedrige Räume (unter 2.30 m)
Grundriss	flexibler, effizienter Grundriss durchschnittlicher Grundriss unflexibler, ineffizienter Grundriss

Ausbaustandard der Küche

Premium	über Fr. 60'000 - Multifunktionsgeräte (Induktion, Flächengrill (Teppanyaki), Foodcenter), Standardküche plus mind. 4 Geräte Hochwertige Materialien (Hochglanzlackiert, Naturstein, im oberen Preissegment)
Highlevel	Fr. 41'000 - Fr. 60'000 - Multifunktionsgeräte (Induktion, Flächengrill (Teppanyaki), Foodcenter), Standardküche plus mind. 2 Geräte Hochwertige Materialien (Spiegelglanz, Naturstein, im oberen Preissegment)
Basic	Fr. 21'000 - Fr. 40'000 - Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, 8 Küchenelemente Standardmaterialien (Naturstein, im mittleren Preissegment, Holz furniert, etc.)
Lowlevel	bis Fr. 20'000 - Freistehende Apparate, weniger als 8 Küchenelemente Materialisierung: Kunstharzabdeckung, Spanplatten

Anzahl Nasszellen

Familienbad (Badewanne, separate Duschkabine, Lavabo, WC)

Bad/WC **oder** Dusche/WC (Badewanne oder Dusche, Lavabo, WC)

Gäste-WC (Lavabo, WC)

Standard Nasszellen

Premium	über Fr. 50'000 - Granit, Marmor, Feinstein, Glas, Lack, Echtholz
Highlevel	Fr. 31'000 - Fr. 50'000 - Granit, Feinstein, Glas, Kunstharz, Hochglanz, Echtholz
Basic	Fr. 11'000 - Fr. 30'000 - Parkett, Kork, Naturstein, Keramik, im mittleren Preissegment
Lowlevel	bis Fr. 10'000 - Kunststein, Kunstharz

Standard Bodenbeläge

Premium	Hochwertiger Parkett, Naturstein, Keramik, fugenlose Bodenfläche (im Hochpreissegment)
Highlevel	Parkett, Kork, Naturstein, Keramik (im mittleren Preissegment)
Basic	Laminat, Kork, textile Bodenbeläge
Lowlevel	PVC, Linoleum, textile Bodenbeläge

Weitere Ausstattungen / Leistungen

Innenpool	Sicherheitssystem (Einbruch-/Brandschutz)
Aussenpool	Personenlift
Whirlpool, Sauna	Kleinwarenlift
Wintergarten beheizt	Lüftungsanlage ohne Minergie
Wintergarten unbeheizt	Barrierefreiheit
Cheminée, Ofen	Gebäudeautomation, zentrale Haustechnik

ZUSTAND

	Jahr	Kosten
Totalsanierung		
Sanierung nach Bauteil		
Tragwerk (Rohbau)		
Gebäudehülle		
Steildach/Flachdach		
Fassade/Balkone		
Fenster		
Innenausbau		
Küche		
Bäder/Sanitär		
Oberflächen		
Übriger Innenausbau		
Haustechnik		
Wärmeerzeugung		
Wärmeabgabe		
Elektro/Lüftung/Lift		
Umgebungsarbeiten		

Bemerkung

Bei sanierten Bauteilen erfassen Sie bitte das Sanierungsjahr. Es stellt den Zeitpunkt dar, zu welchem ein Bauteil das letzte Mal saniert wurde. Im Falle, dass ein Bauteil nicht vollumfänglich in einem Jahr saniert wurde und es mehrere Sanierungszeitpunkte gibt, sollte der (gewichtete) Durchschnitt aus den Sanierungsjahren eingetragen werden.

PARKIERUNG

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten

Garagenplätze in separatem Gebäude

Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks

Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks

(Aussenparkplätze beziehen sich auf Parkplätze, welche zusätzlich erworben wurden und nicht auf dem zu bewertenden Grundstück liegen)

WEITERE OBJEKTINFORMATIONEN

Objekt ausserhalb Bauzone
Wertvermindernde Servitute
Ausbaureserven vorhanden
Bemerkungen

Die weiteren Objektinformationen werden in der hedonischen Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

WERTKORREKTUR

Objekt im Baurecht

Ablauf Baurechtsvertrag

Aktueller Baurechtszins/Jahr

Heimfallentschädigung (80%/100%)

Wertvermindernde Servitute (Wohnrecht, Nutzniessung)

Wohnrecht

Nutzniessung

Ertrag

Fremdkapital

Fremdkapitalzins

Jahrgang Wohnrechtsnehmer/Nutzniessungsnehmer

Geschlecht Wohnrechtsnehmer/Nutzniessungsnehmer

GRUND DER BEWERTUNG

Überprüfung

Verkauf

Kauf

Erteilung

güterrechtliche Regelung

Andere