Hedonische Immobilien-Bewertung Eigentumswohnung

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, meine Eigentumswohnung 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

☐ Eigentumswohnung

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 Arbeitspätzen, 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 ZUR EIGENTUMSWOHNUNG

Wohnungstyp

☐ Etagenwohnung ☐ Dachwohnung

☐ Gartenwohnung ☐ Loft

☐ Attikawohnung ☐ Maisonette (Duplex)

☐ Maisonette/Gartenwohnung ☐ Maisonette/Attikawohnung

☐ Maisonette/Dachwohnung ☐ Terrassenwohnung

Wertquote _____ (gemäss Grundbuch)

Stockwerk _____ (auf welcher Etage befindet sich die Wohnung)

Anzahl Geschosse _____ (inkl. Parterre und Attika, exkl. Keller)

Total Wohnungen _____ (in der Gemeinschaft)

QUANTITATIVE FAKTOREN

Baujahr _____

Zimmerzahl _____

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.

Bastelraumfläche in m² _____

Balkon/Terrasse in m² _____

QUALITATIVE FAKTOREN

Minergiezertifikat

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

Wärmeerzeugung

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

Wärmeabgabe

- ☐ Bodenheizung
- ☐ Heizkörper/Radiatoren
- ☐ zentraler Ofen
- ☐ 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** - Multifuktionsgeräte (Induktion, Flächengrill (Teppanyaki), Foodcenter), Standardküche plus mind. 4 Geräte Hochwertige Materialien (Hochglanzlackiert, Naturstein, im oberen Preissegment)
☐ Highlevel	**Fr. 41'000 - Fr. 60'000** - Multifuktionsgeräte (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

- ☐ Miteigentum Innenpool
- ☐ Miteigentum Aussenpool
- ☐ Whirlpool, Sauna
- ☐ Cheminée, Ofen
- ☐ Lift im Treppenhaus
- ☐ Lift mit direktem Wohnungszugang
- ☐ Barrierefreiheit
- ☐ Miteigentum Garten, Terrasse, Zusatzraum
- ☐ Wintergarten, verglaste Loggia beheizt
- ☐ Wintergarten, verglaste Loggia unbeheizt
- ☐ Lüftungsanlage ohne Minergie
- ☐ Sicherheitssystem (Einbruch-/Brandschutz)
- ☐ 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

Anzahl Garagen- und Einstellhallenplätze _____

Anzahl Aussenparkplätze (PP) _____

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 ☐ Erbteilung

☐ güterrechtliche Regelung ☐ Andere

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 00 Fax 044 487 17 77 www.hev-zuerich.ch hev@hev-zuerich.ch

HEV Zürich