

Formular zur hedonischen Liegenschaftsbewertung Einfamilienhaus/Eigentumswohnung



Bitte beantworten Sie die Fragen in diesem Formular vollständig, damit unsere Schätzung möglichst genau ausfällt. Haben Sie Pläne und Fotos in digitaler Form (.jpg oder .pdf)? Dann mailen Sie uns diese am besten zu (IBB@hyp.ch – max. 10 MB).
Bitte senden Sie uns keine Originalunterlagen: Die Verarbeitung erfolgt elektronisch, d.h. alle Unterlagen werden eingescannt und danach vernichtet.

Den Fragebogen senden Sie bitte an die folgende Adresse:

VZ VermögensZentrum AG

Immobilien- und Bauherrenberatung
Gotthardstrasse 6
8002 Zürich

In drei bis vier Wochen erhalten Sie:

1. Eine aktuelle Verkehrswertschätzung Ihrer Liegenschaft.
2. Die Möglichkeit, mit einem VZ-Experten Ihre Fragen am Telefon zu besprechen (die ersten 15 Minuten sind für Sie kostenlos).

Diese Bewertung **eignet sich nur bedingt** für sehr alte Liegenschaften und für Liegenschaften mit ungewöhnlichen Merkmalen (z.B. ein Einfamilienhaus mit 3'000 m² Umschwung). Ihre Daten behandeln wir vertraulich und geben sie nicht an Dritte weiter.

Ihr Auftrag

Mit Ihrer Unterschrift beauftragen Sie die HypothekenZentrum AG, ein Unternehmen der VZ Gruppe, Ihr Einfamilienhaus/ Ihre Eigentumswohnung für 490 Franken (exklusive Mehrwertsteuer) hedonisch zu bewerten. Die Schätzung erfolgt elektronisch, es findet also **keine** Besichtigung vor Ort statt. Die hedonische Methode basiert auf Vergleichsdaten (von mehreren tausend Handänderungen der letzten 12 Monate) und beurteilt das Land mit dem Gebäude als Einheit. Daher können der Landwert und die Gebäudekosten nicht separat ausgewiesen werden, wie z.B. bei der Real- und Substanzwertmethode. Die Schätzergebnisse werden von den VZ Immobilienexperten plausibilisiert, die auf Ihren Wunsch auch Ihre Fragen am Telefon beantworten (die erste Viertelstunde ist für Sie kostenlos).

Bitte wählen Sie

- Standard: 490 Franken (exklusive Mehrwertsteuer), Bearbeitungszeit circa drei bis vier Wochen.
- Express Bearbeitung: 590 Franken (exklusive Mehrwertsteuer), innerhalb einer Woche.

Es gelten die angegebenen Pauschalpreise. Jede weiterführende Beratung und zusätzliche Aufwände werden im Stundenaufwand verrechnet. Der Stundenansatz beträgt 220 CHF (exklusive Mehrwertsteuer).

Versand- und Rechnungsadresse

Name:	<input type="text"/>	Vorname:	<input type="text"/>
Strasse/Nr.:	<input type="text"/>	PLZ/Ort:	<input type="text"/>
E-Mail:	<input type="text"/>	Tel. tagsüber:	<input type="text"/>
Einverstanden			
Datum:	<input type="text"/>	Unterschrift:	<input type="text"/>

Angaben zum Objekt (bitte vollständig ausfüllen)

Adresse

Strasse/Nr.: _____

PLZ/Ort: _____

Objektart

Es handelt sich um: ein freistehendes Einfamilienhaus (EFH) ein Doppel-/Reiheneck-EFH ein Reihen-EFH
 eine Eigentumswohnung (ETW)

Baujahr: _____ (das Baujahr finden Sie z.B. im Gebäudeversicherungsausweis)

Angaben bei EFH

Grundstücksfläche _____ m² (die Grundstücksfläche finden Sie im Grundbuchauszug)

Gebäudevolumen _____ m³ gemäss SIA 116 SIA 416 Gebäudeversicherung
 (im Gebäudeversicherungsausweis finden Sie eine Angabe zum Volumen)

Nettowohnfläche _____ m² (z.B. in der Verkaufsdokumentation oder den Planunterlagen)

Angaben bei ETW

Etagenwohnung Maisonette/Duplex Attikawohnung Terrassenwohnung

Anzahl Stockwerke (Gebäude): _____ Total Wohnungen: _____

Die Wohnung befindet sich im _____ Geschoss Wertquote: _____

Nettowohnfläche _____ m² Bastelraum (wenn vorhanden): _____ m²

Raumaufteilung

Anzahl:

Zimmer _____

Badezimmer (mit Lavabo, WC und Dusche oder Badewanne) _____

Parkplätze im Gebäude¹ (bei EFH) _____

Parkplätze in separater Garage/Box _____

Parkplätze in Tiefgarage _____

Aussenabstellplätze bei Eigentumswohnung² _____

1) Im Gebäudevolumen enthalten

2) Im ausschliesslichen Benützungsbereich (keine Besucher-Parkplätze)

Baurecht

Die Liegenschaft wurde im Baurecht erstellt: Ja Nein

Falls «Ja»: Restlaufzeit in Jahren oder Verfallsdatum: _____

Baurechtszins in Franken pro Jahr: _____

Heimfallentschädigung in Franken: _____

Wertmindernde Servitute

Bestehen wertmindernde Servitute: Ja Nein

Kreuzen Sie «Ja» an, wenn ein wesentliches, das heisst preisrelevantes und damit wertminderndes Servitut (z.B. Nutzungsrecht, Bauverbot oder Wohnrecht) vorliegt. Kreuzen Sie «Nein» an, wenn kein oder nur ein unwesentliches Servitut vorliegt (z.B. Durchleitungsrecht, Wegrecht, etc.).

Renovationen

In den letzten Jahren wurden die folgenden substanziellen Renovationen durchgeführt (Wert erhaltend, keine Anbauten):

	Was wurde renoviert?	Beträge (über 5'000 Franken)
Vor 0 bis 5 Jahren:	_____	_____
	_____	_____
	_____	_____
	_____	_____
Vor 6 bis 10 Jahren:	_____	_____
	_____	_____
	_____	_____
	_____	_____
Vor 11 bis 15 Jahren:	_____	_____
	_____	_____
	_____	_____
	_____	_____
Vor 16 bis 20 Jahren:	_____	_____
	_____	_____
	_____	_____
	_____	_____

Ausbaustandard der Küche

- exklusive, luxuriöse und moderne Küche (beispielsweise Kochinsel mit freier Abzugshaube, modernste und hochwertige Küchengeräte, Steamer usw.; $\geq 50'000$ Franken)
- moderne, gehobene Einbauküche mit heute üblicher Ausstattung (moderne Küchengeräte, Geschirrspüler usw.)
- zweckmässige oder ältere Küche, einfache Geräteausstattung

Spezialausstattung bei EFH/ETW:

- Swimmingpool innen/aussen
- Minergiestandard (zertifiziert)
- Sicherheitsanlage (Videoüberwachung, Alarmanlage)
- Miteigentum an Spezialausstattung wie Swimmingpool
- Cheminée, Schwedenofen, Kachelofen ab 10'000 Franken
- Whirlpool/Sauna

Hinweis: Wintergärten und Solaranlagen können in der hedonischen Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Zusätzliche Spezialausstattung bei ETW:

- Gartensitzplatz oder Terrasse mit Nutzfläche $> 20\text{m}^2$
- eigene Waschküche ausserhalb der Wohnung

Lärmbelastung

- keine Lärmimmissionen, sehr ruhige Lage
- übliche Lärmimmission, keine verkehrsreiche Strasse bzw. Bahnlinie innerhalb 100m, keine Spezialeinflüsse wie Schiessstand, Industrie etc.
- erhöhte Lärmimmission, verkehrsreiche Strasse bzw. Bahnlinie weniger als 100m entfernt, erhöhte Belastung durch Spezialeinflüsse
- hohe Lärmimmission, direkt an verkehrsreicher Strasse oder Bahnlinie (ohne Lärmschutzverbauung), hohe Belastung durch Spezialeinflüsse

Aussicht

- 180 Grad unverbaubare Weitsicht auf Fluss, See und/oder Bergpanorama, von Wohnzimmer und Balkon/Terrasse
- gute Aussicht ins Grüne, auf See oder Bergpanorama, teilweise eingeschränkt, verbaubar
- eingeschränkte Aussicht, keine Fernsicht
- keine besondere Aussicht (Blick an die nächste Hauswand)

Gehdistanz zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrs in Gehminuten:

- max. 8 Minuten
- 9 bis 15 Minuten
- 16 Minuten und mehr

Frequenz der öffentlichen Verkehrsmittel während der Stosszeiten:

- mindestens alle 15 Minuten
- 16 bis 30 Minuten
- weniger oft als alle 30 Minuten

Spezielle negative Umstände

- Hochspannungsleitung
- starke Geruchsbelästigung
- starker kleinräumiger Fluglärm
- gefährliche Gegend (z.B. Lawinengefährdung)
- Nähe zu Natelantennen
- andere: _____

Grund der Schätzung

- rein Interessehalber
- geplante Erbteilung³
- Aufstockung Hypothek
- geplante Investitionen
- Scheidung³
- Verkaufsabsicht per _____ (Jahr)

3) Wir empfehlen eine Verkehrswertschätzung mit Besichtigung.

Wünschen Sie ein unverbindliches Erstgespräch zum Thema Immobilienverkauf mit einem unserer Experten?

- Ja
- Nein

Unterlagen

Wir bitten Sie, die folgenden Dokumente (in Kopien) beizulegen:

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsausweis (nicht die Police)
- Pläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) idealerweise im Massstab 1:50 oder 1:100
- Fotos (sofern möglich innen und aussen, Küche, Bäder, Wohnzimmer, Aussicht und Ansicht)